
GEMEENTE TEXEL

**BESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING DEN
BURG CENTRUM**

Status: Ontwerp
Datum: 26 augustus 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING DEN
BURG CENTRUM**

CODE 136601 / 26-08-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	3
2. 1. Historische ontwikkeling	3
2. 2. Huidige situatie plangebied	3
2. 3. Voorgenomen initiatief	4
2. 4. Stedenbouwkundig plan	4
2. 5. Beeldkwaliteit	6
2. 6. Verkeer en parkeren	8
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Regionaal beleid	11
3. 4. Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. Milieuzonering	17
4. 2. Wegverkeerslawaaï	17
4. 3. Water	17
4. 4. Bodem	18
4. 5. Cultuurhistorie	19
4. 6. Ecologie	20
4. 7. Externe veiligheid	21
4. 8. Luchtkwaliteit	21
4. 9. Kabels en leidingen	21
5. PLANUITGANGSPUNTEN	22
6. JURIDISCHE PLANOPZET	24
6. 1. Algemeen	24
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	24
7. UITVOERBAARHEID	25
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
7. 3. Grondexploitatie	25

BIJLAGEN

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2 Wateradvies
Bijlage 3 Archeologisch advies
Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

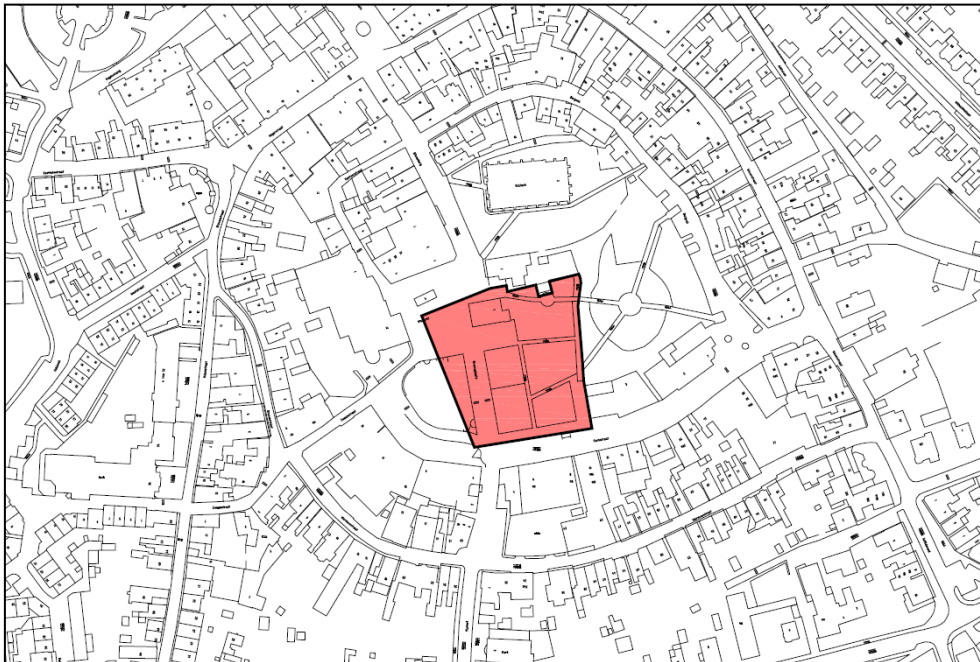
In 2011 is het oude gemeentehuis in Den Burg gesloopt. Hierdoor is een bijzondere locatie in het centrumgebied vrijgekomen. Het betreft een locatie die de Binnenburg, de Vismarkt, de Groeneplaats, de Parkstraat en het park aan de Burgwal met elkaar verbindt. Deze verbindende waarde biedt een uitgelezen kans om invulling te geven aan de ambitie van de gemeente Texel om het winkelrondje rond het groene hart te sluiten.

De gemeente Texel wil de locatie herontwikkelen met een invulling door Particulier Opdrachtgeverschap, zo mogelijk in collectief verband. Er worden twaalf kavels uitgegeven voor een invulling met centrumvoorzieningen en wonen op de verdiepingen. Vanwege de ligging in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied is er sprake van een hoog ambitieniveau met betrekking tot de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit. Daarom is een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan opgesteld, op basis waarvan per kavel een zogenaamd 'kavelpaspoort' wordt uitgegeven.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het hart van Den Burg, tussen de Vismarkt, de Parkstraat het park en de kerk. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Den Burg centrum* dat op 14 mei 1991 door de gemeenteraad is vastgesteld. De herontwikkeling is op basis van dat bestemmingsplan niet mogelijk.

Momenteel bereidt de gemeente Texel een nieuw bestemmingsplan voor Den Burg voor. Het uitgangspunt voor dat bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch kader voor de kern. Vanwege de aard en omvang van de ontwikkelingen binnen het plangebied is besloten om hiervoor een aparte planologische procedure te doorlopen. Daarom is het plangebied van dit bestemmingsplan buiten het actualisatieplan voor Den Burg gelaten. De beleidsuitgangspunten en juridische planopzet van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan *Den Burg*.

1. 4. Leeswijzer

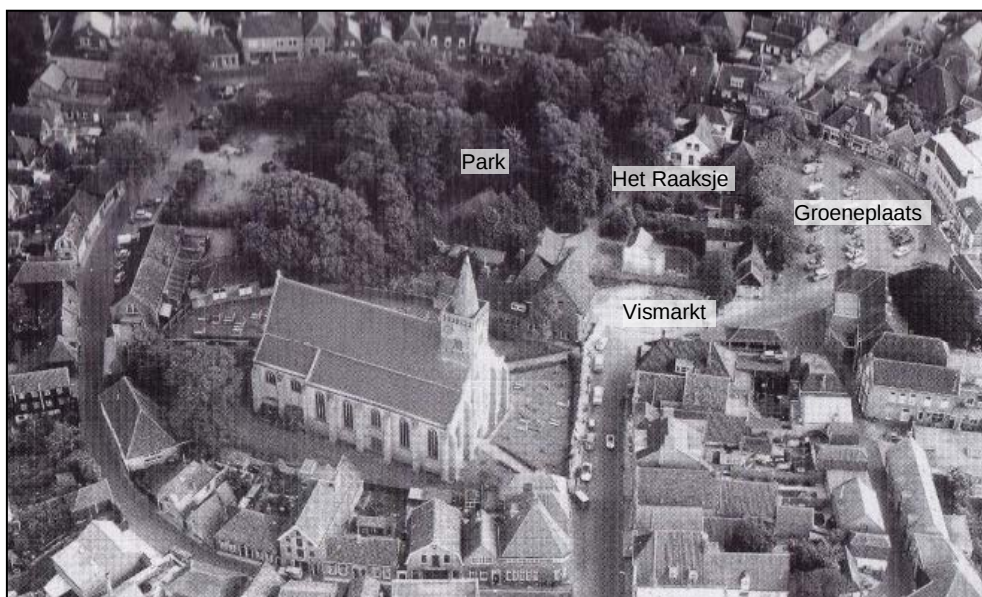
Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In *Hoofdstuk 5* worden het initiatief en de randvoorwaarden vertaald naar uitgangspunten voor de juridische regeling. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 7* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. Huidige situatie en initiatief

2. 1. Historische ontwikkeling

Den Burg kent een lange historie. Dit geldt in het bijzonder voor het plangebied, dat centraal in deze kern ligt. In de vroege middeleeuwen bevond zich hier een dorpskern met een ringwal. Van de exacte inrichting van het gebied in die tijd is weinig bekend.

Wel is bekend dat vóór de bouw van het gemeentehuis in de jaren '60 tussen de Groeneplaats en de Vismarkt een verzameling geschakelde pandjes aanwezig was. Deze bebouwing stond bekend als 'Het Raaksje'. Opvallend waren de grote verschillen in omvang en expressie. Er stond een statig pand met twee bouwlagen en kleinschalige huisjes en bedrijfspandjes met een lage goothoogte. Zowel nokhoogte, beukmaat, verdiepingshoogte en gevelopeningen varieerden sterk. Deze variatie en overwegend kleine volumes waren kenmerkend voor de dorps- en ambachtelijke sfeer. Ook de rest van het centrum bestond uit overwegend individuele geschakelde panden. Een luchtfoto uit 1962 van de locatie is weergegeven in figuur 2. Het Raaksje is gesloopt om ruimte te maken voor het gemeentehuis.



Figuur 2. Luchtfoto locatie vanuit het noorden in 1962

In de jaren '60 kwam er ruimte voor nieuwe architectuur en functionele economische bouw. In deze tijd werden grotere panden zonder verwantschap met de historische context gebouwd. Het gemeentehuis dat tot 2011 op de locatie stond was hiervan een voorbeeld. Het gemeentehuis was ten opzichte van Het Raaksje naar achteren geplaatst, waardoor de Groeneplaats en de Vismarkt één groot plein vormen.

2. 2. Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie vormen de Groeneplaats, de Vismarkt en het park één ruimte. Deze ruimte wordt begrensd door een aaneengesloten bebouwingsrand. Rondom het plangebied is een aantal kenmerkende panden aanwezig, zoals het hotel De Lindeboom, het Polderhuis en kerk De Burght. Aan de zuidzijde staan enkele modern vormgegeven panden van dienstverlenende instanties.

De Vismarkt en de Groeneplaats vormen een plein dat wekelijks wordt benut als marktplaats. Op de locatie van het voormalige gemeentehuis is een stalplaats voor fietsen en een speelvoorziening aangelegd. Op het noordelijk deel staat een tijdelijke poffertjeskraam.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 3. Voorgenomen initiatief

Het initiatief betreft het herinvullen van de locatie met een commerciële plint met daarboven appartementen. Het doel van het plan is het creëren van een aantrekkelijk levendig centrum in Den Burg, mede door het sluiten van het winkelrondje en het respecteren van de waarden van het gebied, zijnde diversiteit en kleinschaligheid.

De gemeente Texel wil de herontwikkeling laten uitvoeren door particulier opdrachtgeverschap, mogelijk in collectief verband. Concreet betekent dit dat op de locatie 12 kavels worden uitgegeven, die ondernemers en particulieren zelf kunnen invullen met winkels en horecagelegenheden en wonen op de verdiepingen. Er wordt uitgegaan van maximaal 16 appartementen. De openbare ruimte rondom de uit te geven kavels wordt door de gemeente ontwikkeld.

Vanwege de hoge waarden van het gebied is het van belang om duidelijke kaders te stellen voor de invulling van de kavels. Hierdoor wordt de gewenste diversiteit, schaal en beeldkwaliteit gewaarborgd. De kaders voor de herontwikkeling zijn tot stand gekomen in een stedenbouwkundige visie en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 1. Deze visie is beschreven in de navolgende paragrafen.

2. 4. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan refereert aan de oude stedenbouwkundige situatie van 'Het Raaksje'. Het plan gaat uit van kleinschalige individueel vormgegeven panden. De uiterste rooilijn is ten opzichte van de oorspronkelijke Raaksje twee meter terug gelegd. In tegenstelling tot de historische situatie wordt uitgegaan van een U-vormige bouwmassa. Hiermee is de balans gezocht tussen enerzijds een zo groot mogelijke Groeneplaats en ander-

zijds een heldere deling van de Groeneplaats en de Vismarkt in twee afzonderlijke ruimtes.

De rooilijn aan de Groeneplaats springt plaatselijk 1,5 meter terug zodat er twee prominente hoeken ontstaan met daartussen een rijtje panden met terrassen. De nieuwe bebouwing ligt vrij van de aangrenzende bebouwing aan de Parkstraat. Hierdoor ontstaat vanuit de Parkstraat een toegang naar het achterliggende park en naar de parkeervoorziening met 23 parkeerplaatsen.

De bebouwing wordt zo gesitueerd dat een duidelijke tweedeling ontstaat in de twee pleinruimtes: Groeneplaats en Vismarkt. De Vismarkt is een kleine ruimte waarop de oude Waag is gelegen. De Groeneplaats wordt een grotere ruimte waaraan winkels en horeca in de plint zijn gepland. Hier kan een zone van terrassen ontstaan.

De intentie vanuit het stedenbouwkundig ontwerp is het verplaatsen van de bomenrij langs de noordzijde van de Parkstraat naar de zuidzijde van de straat. Onderzocht wordt of dit de huidige bomen kunnen zijn of een nieuw aan te planten rij van bomen die een meer transparante kroon hebben en of dit direct met de herontwikkeling van het plangebied wordt uitgevoerd, of in een volgende fase.

De voorgestelde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Voorgestelde inrichting

De plint van de nieuwe bebouwing heeft een commerciële functie. Hierdoor wordt het winkelrondje ruimtelijk en programmatisch gesloten. In de bovenbouw is wonen mogelijk. Er zijn drie uitzonderingen. Het hoekpand aan het park mag ook in zijn geheel worden uitgevoerd als woning. Optioneel kan dit pand worden uitgebreid met een aanbouw aan de parkzijde. Het hoekpand aan de zuidzijde, bij de ingang van het parkeerterrein, kan ook geheel als woning worden uitgevoerd. Het kleinste meest noordelijke pandje achter de inspringende rooilijn aan de Groeneplaats kan in zijn geheel commercieel worden gebruikt. Omdat de plint dieper is dan de bovenliggende woningen ontstaat hier een ruimte van circa vier meter die benut kan worden als ontsluiting en/of terras. De commerciële functies worden vanaf de Groeneplaats ontsloten, de woningen hebben hun toegang aan de parkzijde. Er zijn diverse mogelijkheden om de woningen te ontsluiten. Er kan gekozen worden

voor het individueel ontsluiten van de woning, een collectieve ontsluiting met een galerij of voor een combinatie. De bevoorrading van de winkels vindt plaats vanaf de Groeneplaats, de Parkstraat en de Vismarkt.

De bouwmassa is samengesteld uit geschakelde individuele panden. Bij de compositie is zorgvuldig gezocht naar een balans tussen functionele maten en de beoogde Den Burgse maat en schaal. Naast de variatie in beukmaat is ook gevarieerd in goot en nokhoogte. De bouwmassa is opgebouwd uit een onderbouw en een bovenbouw. Hierdoor ontstaat een geleiding. Het laten verspringen van de geleiding draagt in belangrijke mate bij aan de beoogde variatie. De panden worden afgedekt met onderscheidende kappen.

De meeste panden hebben een privé buitenruimte aan de parkzijde. Het stedenbouwkundig plan biedt mogelijkheden om een aantal buitenruimten op te nemen in de kappen.

De mogelijkheden zijn per pand nader gedefinieerd in de kavelpaspoorten (zie paragraaf 2.5). Een impressie van het gewenste beeld op de locatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Impressie stedenbouwkundige visie

2. 5. Beeldkwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het plangebied is het zoveel mogelijk versterken van de bestaande kernkwaliteiten van Den Burg. Als onderdeel van de stedenbouwkundige visie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin is een analyse gedaan van de belangrijkste kenmerken en karakteristieken van de hoofdvormen, gevels en dakovergangen. Deze kenmerken vormen de bron voor de te ontwerpen panden. Per kavel is een kenmerkende stijl aangewezen.

Om de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied te bereiken, wordt per kavel een kavelpaspoort afgegeven. Deze kavelpaspoorten vormen feitelijk de spelregels waarbinnen een architect de bebouwing kan vormgeven. In de kavelpaspoorten zijn regels opgenomen. Dit betreffen bestemmingsregels, zoals de (verdeling van) functies in het pand, de situering van de verschillende bouwlagen, de vorm, het formaat, de entreesituatie. Daarnaast zijn welstandsregels opgenomen, zoals de detaillering, materialisatie en kleurgebruik. Ook zijn eisen gesteld aan de zonweringen en de reclame-uitingen.

Over de kavelpaspoorten wordt bij de uitgifte van de kavels een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Van de architect wordt een heldere motivering verwacht op welke wijze de stijlenmerken in het ontwerp worden verwerkt. De architecten worden bovendien uitgedaagd om in het ontwerp een eigentijdse verbijzondering op te nemen. Het uiteindelijke ontwerp wordt getoetst door een aangewezen supervisor. Deze bewaakt de

kwaliteit van het plan als geheel door ook de samenhang van de gebouwen te toetsen. Ook heeft de supervisor een sturende rol in de voortgang van het project.

Door de prominente ligging aan twee pleinen, de winkelstraat en het park heeft ieder pand twee representatieve gevels. De parkgevel is een weerslag van de gevel aan de plein zijde of de Parkstraat gevel. Onderbouw en bovenbouw worden als één geheel vormgegeven.

Uit het onderzoek naar de verschijningsvorm van de bebouwing blijkt dat de architectuuropgave van het individuele pand niet los gezien kan worden van de nieuwbouw als geheel. Teneinde de bedoeling zo goed mogelijk te duiden is een voorbeelduitwerking gemaakt. Deze voorbeelduitwerking dient als inspiratie en als basis voor de beeldkwaliteit, de kavelpaspoorten en als referentiekader voor supervisie. De supervisor of het supervisieteam is vrij om de interpretatie van de beeldkwaliteit te beoordelen in de geest van de beoogde missie. Zij zal daarbij de kwaliteit van het individuele ontwerp in relatie tot de bebouwing als geheel en de context de samenhang van het geheel beoordelen. De voorbeelduitwerkingen van de verschillende zijden van de bouwmassa zijn weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking verschillende gevelzijden

De buitenruimte van Den Burg is ingericht met voornamelijk rode en gele baksteen en verhoogde stoepjes van gele klinkers in de woonstraten. Beide pleinen krijgen een inrichting van roodgebakken klinkers bestraat. Bij een aantal panden worden natuurstenen stoepen geïntroduceerd om ofwel de voornaamheid van het pand aan te duiden ofwel een hoogteverschil op te lossen. Op beide pleinen wordt een eenheid van meubilair voorgesteld, ingetogen antraciet kleurig gecoat meubilair zoals fietsnietjes en afvalbakken.

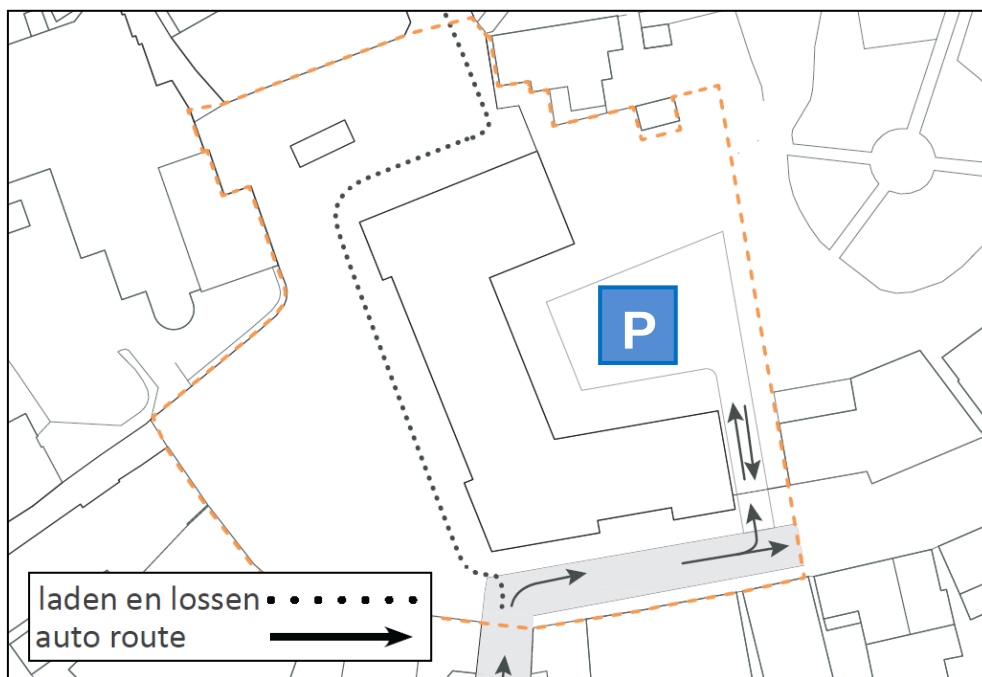
Terrassen van de horeca zijn aan de zijde van de Groeneplaats toegestaan en hebben een minimale maat van 3,5 meter diep en een maximale maat van 7 meter diep. Daarnaast is een terras aan de parkzijde, bij het hoekpand aan de Vismarkt mogelijk. Windschermen als afbakening van de terrassen zijn niet toegestaan. Het meubilair dient een zekere maat van eenheid te krijgen. Parasols hebben een ingetogen kleurstelling.

Tenslotte worden eisen gesteld aan de uitstraling en plaatsing van reclame-uitingen, zonneweringen en verlichting. Reclame mag het gevelbeeld niet domineren. De reclame-uiting wordt op een aangewezen plaats in de gevel gegraveerd, in het vensterglas opgenomen of op subtiel wijze in losse letters en cijfers vrij van de gevel gemonteerd. Zon-

weringen worden in de gevelopening en/of de overhang van de bovenbouw geïntegreerd. Op de gevel van een aantal panden zal openbare verlichting worden bevestigd.

2. 6. Verkeer en parkeren

De belangrijkste ontsluitingsroute voor het plangebied vanaf de hoofdinfrastructuur vindt plaats over de Elemert en in westelijk richting via de Parkstraat (alleen uitgang). Voor laden en lossen kan een route over de pleinen worden gevolgd. Aan de parkzijde wordt een parkeerterrein met 23 parkeerplaatsen aangelegd. De voorgestelde verkeersstructuur in en rondom het plangebied is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Voorgestelde verkeersstructuur

Het plan stelt centrumvoorzieningen voor in een dorpscentrum. In principe wordt er in het centrum van Den Burg geen ruimte voor parkeren van dergelijke voorzieningen geboden. Het uitgangspunt is dat auto's in de zone rondom het centrum parkeren en dat hiervoor voldoende ruimte wordt geboden. De ontwikkeling heeft uitgaande hiervan geen invloed op de verkeerscirculatie of op de parkeerdruk in het centrum.

Het parkeerterrein is bedoeld voor de bewoners van de nieuwe woningen en de exploitanten van de voorzieningen. Vanuit het gemeentelijke parkeerbeleid geldt als norm dat per woning 1,3 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

Vanwege de beperkte ruimte en de wens om het parkeerterrein een minimaal ruimtebeslag op het park te laten leggen is gekozen om af te wijken van deze parkeernorm. Gekozen is om per woning één parkeerplaats aan te leggen. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen zijn aangewezen voor de woningen. Voor de eventuele overige parkeerbehoefte wordt een oplossing in de schil gezocht.

De exploitanten van de centrumvoorzieningen krijgen een optie op zes van de overige parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats is gereserveerd voor laden en lossen aan de parkzijde. Voor de bevoorrading kan ook gebruik worden gemaakt van de laad- en losroute aan de pleinzijde.

Op de beschreven wijze is voor de bewoners en ondernemers mogelijk om de locatie te bereiken en is voorzien in voldoende parkeergelegenheid zonder afbreuk te doen aan de

ruimtelijke kwaliteit van het park. Parkeergelegenheid in de schil is op loopafstand beschikbaar. Indien nodig wordt onderzocht of hier nieuwe voorzieningen nodig zijn.

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (laatste aanvulling op 1 oktober 2012 vastgesteld) stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan in dat gebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt, geen significante negatieve gevolgen mag hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten. Nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied moet qua toelaatbare bouwhoogte aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Hiervan is in dit plan sprake.

Verder worden er geen rijksbelangen geraakt. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (eveneens vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010, daarna zijn aanvullingen vastgesteld op 23 mei 2011, 15 november 2011, 17 december 2012 en 19 maart 2013) zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden en dorpen omringd door aantrekkelijk recreatie en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden en dorpen optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden, waaronder het plangebied, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Bij het maken van plannen in het bestaande bebouwde gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid.

Conclusie en randvoorwaarden

De ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de beleidsruimte die de provincie Noord-Holland hiervoor biedt.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Als gevolg van ontwikkelingen wordt de inrichting en het gebruik van het stedelijk en landelijk gebied voortdurend aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'.

De Provincie Noord-Holland wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het provinciale beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Uitgangspunt hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld op 21 juni 2010), waarin de visie op de gewenste ruimtelijke is vastgelegd.

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

Conclusie en randvoorwaarden

Het stedenbouwkundig plan dat in dit bestemmingsplan specifiek wordt geregeld, is ontwikkeld aan de hand van een analyse van de bestaande en vooral ook de historische waarden en kenmerken van Den Burg. Op deze wijze is duidelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aardkundige en archeologische waarden van de omgeving.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is conform de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* tot stand gekomen.

3. 3. Regionaal beleid

Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland

Het detailhandelbeleid in de Kop van Noord-Holland is beschreven in de *Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland*. Het hoofddoel van het regionale detailhandelbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in de Kop van Noord-Holland. Bij het beleid moet rekening worden gehouden met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen. Er wordt gestreefd naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde detailhandelstructuur.

In de Detailhandelsvisie is Den Burg aangewezen als subregionaal hoofdwinkelgebied. Den Burg heeft hierin een bijzondere positie. Deze bijzondere positie wordt veroorzaakt door de verzorgingsfunctie voor toeristen.

Conclusie en randvoorwaarden

Volgens het stroomdiagram regionale afstemming uit de visie geldt voor een subregionaal hoofdwinkelcentrum, waarin het plangebied is gelegen, een vrij assortiment. Bij een project waarin detailhandel wordt toegevoegd met een omvang van meer dan 5.000 m² winkelvloeroppervlak in een subregionaal hoofdwinkelgebied, is regionale afstemming noodzakelijk. In dit geval wordt een oppervlakte bebouwing van 1.500 m² mogelijk gemaakt, waarin op één bouwlaag onder andere detailhandel is toegestaan. Projecten van dergelijke omvang zijn een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Regionaal Actie Programma Wonen

In het *Regionaal Actieprogramma Wonen* (RAP) zijn regionale afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop van Noord-Holland. Dit is een uitwerking van de *Provinciale Woonvisie 2010-2020*. In het RAP 2011 zijn de te bouwen woningbouw aantallen naar beneden bijgesteld, ten opzichte van de eerdere Regionale Woonvisie.

Texel is als woonregio uniek. Het heeft een hoog recreatief gebruik van tweede woningen en kent, naast een lokale woningmarkt, vooral een landelijke in plaats van regionaal georiënteerde uitwisseling. Het zit dus op geen enkele manier de rest van de Kop van Noord-Holland in de weg bij eventuele woningbouwproductie. Ook migratiecijfers tonen dat aan.

Vooralsnog schat de gemeente de behoefte vanuit de eigen lokale bevolking in, op circa 200 woningen tot 2020. Deze inschatting is opgebouwd uit concrete woningbouwplannen in diverse fasen, die allen binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) liggen.

Er is afgesproken, dat Texel conform eigen inzichten verder gaat met ontwikkelen en bouwen. Dit is ook geconcludeerd na een extra overlegmoment tussen provincie en gemeente. Texel heeft het akkoord gekregen om door te gaan op de ingeslagen weg. Texel krijgt aldus een status aparte binnen de regio en het RAP.

Conclusie en randvoorwaarden

De woningen die in dit bestemmingsplan worden toegevoegd zijn passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Texel op koers'

In de Structuurvisie worden op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen voor het eiland aangegeven op het gebied van economie, ruimtelijke ordening, zorg en welzijn. Hieronder volgen de hoofdpunten uit de Structuurvisie die een ruimtelijke relatie hebben.

De Structuurvisie schetst een toekomstbeeld dat er op Texel geen woningnood meer is. Er worden dan alleen voor de eigen bevolking voldoende betaalbare woningen bijgebouwd, vooral in de dorpskernen. Daarbij wordt aandacht geschonken aan ouderen en jongeren.

De voor wonen en werken benodigde warmte en energie moet in de toekomst op het eiland zelf worden opgewekt. Daarbij wordt de energie duurzaam opgewekt met windturbines en zonnedaken/zonnepanelen/WKO/ houtkachels.

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente uit van de Texelse kernkwaliteiten. Het gaat hierbij om de rust en ruimte, de rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen, de grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen, de Texelse identiteit, het specifieke eilandkarakter, de nachtelijke duisternis en de maritieme monumenten.

Conclusie en randvoorwaarden

De inrichting van het plangebied vindt op basis van een analyse van de kernkwaliteiten van Den Burg plaats. Hiermee wordt de 'Texelse identiteit' gerespecteerd. De voorgestelde woningen zijn in de dorpskern gelegen en vallen in het betaalbare segment. Verder wordt in het plan ruimte geboden voor kleinschalige duurzame energiewinning.

Woonvisie Texel 2008 - 2015

De essentie van de Woonvisie is dat de lokale woningbehoefte voorop staat voor de ontwikkeling van woningbouw op Texel. Het accent ligt op het bouwen voor de autonome groei van de woningbehoefte op Texel. Er wordt rekening gehouden met de diverse doelgroepen, die zo lang mogelijk zelfstandig in de dorpskernen moeten blijven wonen. Daarbij moeten nieuwe woningen bijdragen aan een duurzaam Texel met inpassing van de historische en landschappelijke kwaliteiten.

'Op maat' bouwen is een belangrijke doelstelling in de visie. Daarmee wordt bedoeld dat er zoveel mogelijk mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen dorpskern kunnen blijven wonen. Daarom wordt er naar een zo groot mogelijke diversiteit van het aanbod

per kern gestreefd. Individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap zijn goede instrumenten hiervoor.

Er wordt in het woningbouwbeleid niet meer alleen ingezet op concentratie in Den Burg en De Koog, maar ook in de andere dorpen, ter behoud van voorzieningen en vitaliteit. Deze woningen worden verdeeld onder de mensen die sociaal en maatschappelijk aan het dorp gebonden zijn. Nieuwe woningen worden bij voorkeur door middel van inbreiding gerealiseerd. Bij uitbreiden verdient de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing veel aandacht. Het mag niet ten koste gaan van historische dorpskernen en landschappelijke kwaliteiten; het moet juist een versterking opleveren.

Bij uitbreiden van de woningvoorraad moet rekening worden gehouden met verschillende doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en gehandicapten. De bouw van levensloopbestendige woningen heeft daarbij extra de nadruk. Daarbij moet een kernvoorraad van 20% goedkope woningen worden aangehouden. Ook mogen er geen nieuwe 2^e woningen (woningen die zowel permanent als recreatief gebruikt mogen worden) ontstaan, mits verworven rechten niet worden aangetast. Omzetting naar 2^e woningen is ook uitgesloten.

Daarnaast is er aandacht voor duurzaam bouwen. Dit wordt gedaan zodat woningbouw en woningverbetering een bijdrage leveren aan de realisatie van een duurzaam Texel, dat geheel in zijn eigen energiebehoefte kan voorzien. Nieuwbouw moet een versterking opleveren van historische en landschappelijke kwaliteiten.

Voor de periode 2008 - 2015 is er een woningbehoefte bij migratiesaldo 0 van 470 woningen. Voor Den Burg betekent dit dat er een behoefte bestaat van 271 woningen. Per dorp kan er geschoven worden met de aantallen om aan de 470 woningen te voldoen.

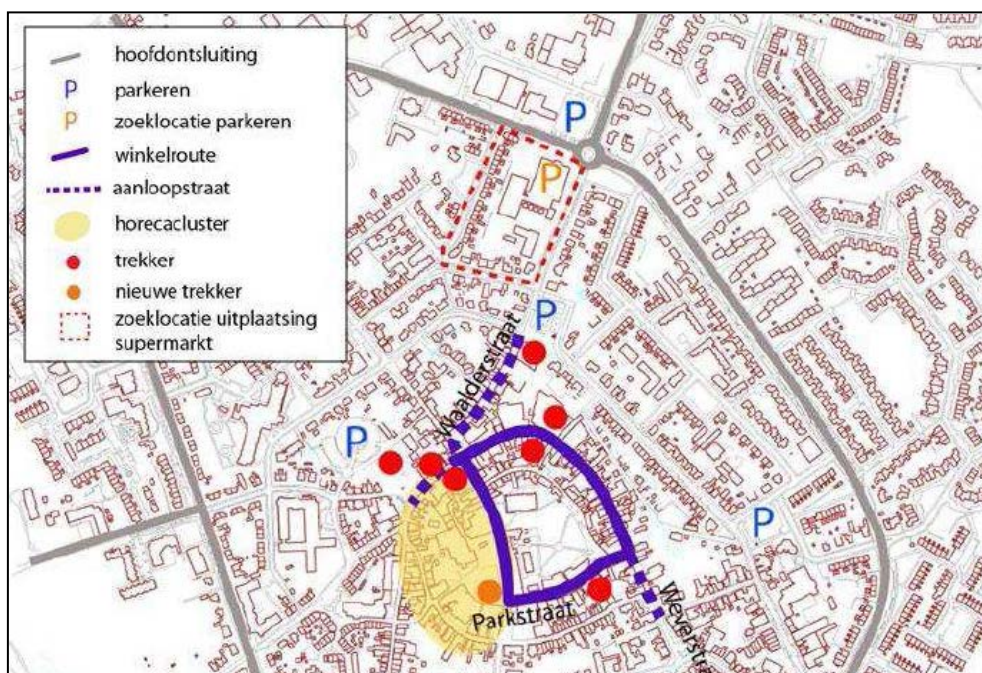
Conclusie en randvoorwaarden

De voorgestelde woningen passen zowel kwalitatief als kwantitatief binnen het woningbouwprogramma.

Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel

In de Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel wordt aangegeven welke gebieden versterkt mogen en kunnen worden met horeca en/of detailhandel. Qua detailhandel moet Texel zich met name op Den Burg richten, en qua horeca op De Koog. De visie is gericht op het behouden van de verhoudingen zoals ze nu zijn, met aandacht voor kwaliteitsimpulsen.

In Den Burg moet alle aandacht worden gericht op het versterken van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. In figuur 8 is de gewenste voorzieningenstructuur voor Den Burg weergegeven.



Figuur 8. De gewenste voorzieningenstructuur in Den Burg

Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn de volgende ambities van belang:

- Het dichten en versterken van het huidige incomplete 'winkelrondje' ter plaatse van de Groeneplaats;
- creëren van extra rustpunten in het winkelgebied, door versterking van de (dag)recreatieve potenties van de pleinen (winkelondersteunende horeca, terrassen);
- geleiden van de wens tot schaalvergroting van het relatief kleinschalig aanbod van winkels en horecaondernemingen.

Dit wordt het best gegarandeerd door ruimte te geven aan:

- een attractieve invulling met commerciële voorzieningen van de Groeneplaats, waarbij het niet onmogelijk gemaakt wordt dat een winkeltrekker in de niet-dagelijkse sfeer (een supermarkt expliciet uitgesloten) zich vestigt ter plaatse van het huidige gemeentehuis, dan wel in de Parkstraat. Dit kan een nieuwe trekker zijn dan wel de verplaatsing van een bestaande;
- het benutten van de (nieuwe) pleinen voor gemengde bestemmingen van daghoreca die goed mengt met de winkelfunctie, waarbij planologisch geregeld moet worden dat er maximaal 50% van het oppervlak met horeca ingevuld wordt;
- horecapanden mogen ook in detailhandel en maatschappelijke voorzieningen worden gewijzigd, maar andersom niet. De versterking van de horeca wordt bij de pleinen gecreëerd.

In het eindbeeld ontstaat een sterk circuit van vooral op vergelijkend winkelen en daghoreca gericht aanbod, waarvoor bereikbaarheid en parkeren wel belangrijk is, maar niet voor de deur georganiseerd hoeft te worden.

Conclusie en randvoorwaarden

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt vormt een invulling van de ambities van de gemeente zoals verwoord in de *Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel*. Het winkelrondje wordt gedicht en de dagrecreatieve potenties van de pleinen wordt versterkt. Overigens wordt in het plangebied uitgegaan van kleinschalige voorzieningen.

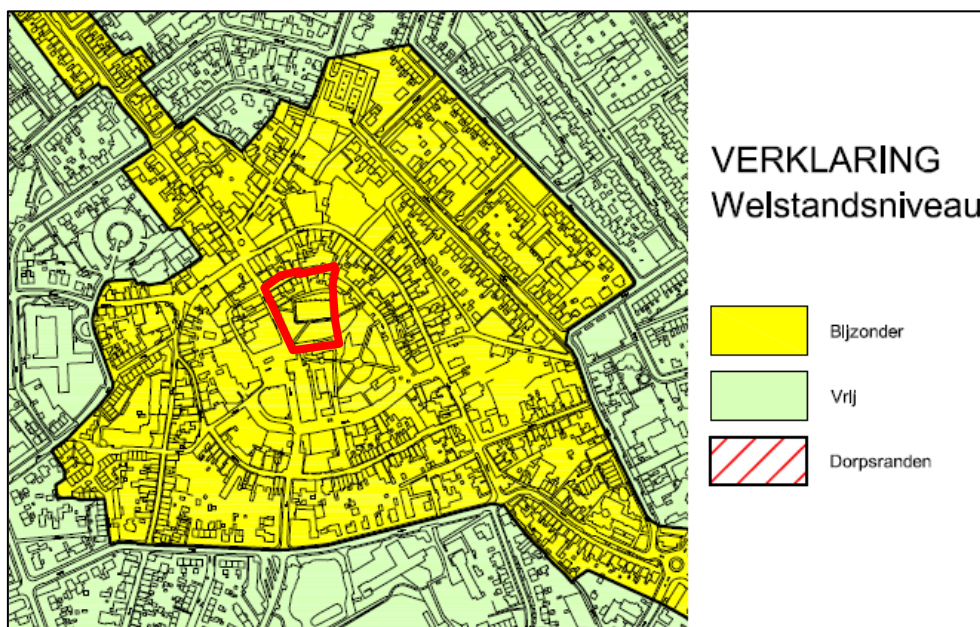
In een aantal panden wordt horeca bij recht toegestaan. De invulling van deze panden past binnen de beleidsruimte die hiervoor wordt geboden. Voor de overige panden is horeca bij afwijking mogelijk. Voor het toepassing van deze afwijking geldt dat moet worden

beoordeeld of een aanvulling op de horeca niet leidt tot een overschrijding van 50% van het toetsingsgebied.

Welstandsnota

De Welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig - landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Texel. De Welstandsnota gaat uit van een gebieds- en objectgerichte benadering. Verder wordt uitgegaan van een specifieke, thematische benadering als het gaat om (nieuw) bouwen aan dorpsranden en als het gaat om het bouwen aan of nabij monumenten.

Met name in de oude kern van Den Burg is de stedenbouwkundige kwaliteit zeer hoog. Het centrum is met name gevoelig voor uitbreidingen en verbouwing van bestaande gebouwen en reclame-uitingen. Deze ontwikkelingen zullen weliswaar meestal kleinschalig van karakter zijn, maar kunnen van grote (negatieve) invloed zijn op de beleving van de bestaande straatwanden en het beeld van Den Burg in zijn geheel. Een fragment van de welstandskaat voor Den Burg is weergegeven in figuur 9.



Figuur 9. Fragment welstandskaat Den Burg

Het welstandsniveau voor Den Burg Centrum is 'bijzonder'. Het betreft een historisch gegroeid woon- of gemengd gebied. Hier moet qua vormgeving en materiaalgebruik aangesloten worden bij de bestaande architectuur.

Voor het bouwen nabij monumenten geldt dat de beeldruimte die een monument inneemt gerespecteerd moet blijven. Het monument mag niet verdrukt worden. Hierbij zijn zichtlijnen van belang. Voor de welstandstoetsing geldt dat een afstand van 50 meter rondom een Rijksmonument als beeldruimte wordt aangehouden. Voor overige monumenten vormen de belendende panden de beeldruimte. Binnen 50 meter vanaf het plangebied komen enkele monumenten voor. Hierop wordt in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

Conclusie en randvoorwaarden

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn aanvullende welstandscriteria per uit te geven kavel bepaald. Deze zijn afgestemd op de voor Den Burg kenmerkende architectuur. Op deze wijze wordt aangesloten bij de beleidsambitie zoals verwoord in de Welstandsnota.

Parkeerbeleid

De CROW normering vormt de basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein. Op basis van de bouwverordening kan hiervan ontheffing worden verleend.

Conclusie en randvoorwaarden

Achter de nieuwbouw wordt een parkeerterrein aangelegd. Echter wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering. Omdat er sprake is van een bijzondere situatie (zie paragraaf 2.6) wordt afgeweken van de parkeernormen.

Nota van Uitgangspunten Komplannen

Voor de nieuwe bestemmingsplannen op Texel is een *Nota van Uitgangspunten komplannen* opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is op 13 september 2011 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten is een aantal aspecten aangegeven die voor dit plan relevant zijn:

- het waardevolle historische centrum beschermen en de radiaalstructuur behouden;
- de diverse functies in het centrum uitwisselbaar maken met de mogelijkheid voor wonen;
- menging van functies met horeca rond de pleinen Groeneplaats en Stenenplaats en in de Gravenstraat;
- aandacht voor grootte en omvang van de winkelpanden. Samenvoeging mag niet leiden tot aantasting van de kwaliteit en de kleinschalige uitstraling.

Conclusie en randvoorwaarden

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteitsaspecten. De functionele uitgangspunten zijn vertaald in de regels.

4. Omgevingsaspecten

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woon-omgevingen en gemengde gebieden. Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Naast het wonen komen diverse andere functies, waaronder kantoren, maatschappelijke voorzieningen, winkels en horecagelegenheden voor. De voorgestelde functies zijn allemaal activiteiten die thuishoren in een centrumgebied. In bijlage 4 van de VNG-brochure zijn de functies gecategoriseerd die in een gemengde omgeving nabij woningen toelaatbaar zijn. De voorgestelde centrumvoorzieningen (detailhandel, dienstverlening, restaurants, cafés en dergelijke) zijn hierin aangewezen als categorie A activiteit. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het *Bouwbesluit* voor de scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De bebouwde kom van Den Burg is ingericht als 30 km/uur-zone. De geluidsgevoelige functies die dit bestemmingsplan voorstelt, zijn niet in de geluidszone van wegen geprojecteerd, waardoor een toetsing aan de Wgh niet noodzakelijk is. Bovendien is het gebied rondom het plangebied in hoofdzaak een verblijfsgebied. Er is geen sprake van doorgaande verkeersroutes. De geprojecteerde woningen zullen daardoor geen onaanvaardbare geluidsoverlast van verkeer ondervinden.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In dit kader is de ontwikkeling via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het hoogheemraadschap. Omdat het plan meer dan 10 nieuwe woningen voorstelt, is bepaald dat het mogelijk een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat de normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Dit heeft de maken met een mogelijke toename van afvalwaterstromen. Daarnaast is van belang om een oplossing te vinden voor de afvoer van hemelwater dat van de verhardingen in het plangebied afstroomt. Het waterschap

heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 2. De voor het plan relevante uitgangspunten zijn in deze paragraaf genoemd.

Waterkwantiteit

In dit geval is er geen sprake van een significante wijziging in de hemel- en afvalwaterstromen vanuit het plangebied. Er is sprake van een herstructureringsproject, waarbij een gemeentehuis wordt vervangen door de voorgestelde woningen en commerciële ruimten. Er wordt niet verwacht dat de druk op het rioleringsstelsel significant toeneemt als gevolg hiervan. Ook neemt het verhard oppervlak niet (noemenswaardig) toe, waardoor er als gevolg van dit plan ook geen wateroverlast door versnelde afvoer van hemelwater zal ontstaan. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit

Het uitgangspunt is het 100% afkoppelen van schoon hemelwater van het rioleringsstelsel. Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar potentieel vervuilde oppervlakken (parkeerterreinen) en schone verhardingen (pleinen en daken). Voor de nieuwe bebouwing moeten uitloogbare materialen zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien materialen als koper, lood en zink worden gebruikt, is voor de afvoer van hemelwater maatwerk vereist.

Zowel hemelwater als afvalwater wordt in dit geval aangeboden op de bestaande rioleringsvoorziening. Deze twee waterstromen worden in ieder geval tot de erfgrans gescheiden aangeboden.

Proces watertoets

Dit bestemmingsplan wordt in de ontwerpfase aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4. 4. Bodem

Bodemkwaliteit

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het bestemmingsplan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Tijdens het voortraject is een verkennend bodemonderzoek¹⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond voorkomen. Het grondwater is niet verontreinigd. Er is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond.

Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemmingen van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. De gronden zijn geschikt bevonden voor het toekomstige gebruik. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft op de kaart behorende bij de structuurvisie en de verordening aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. De provincie maakt hierin onderscheid tussen aardkundig waardevolle gebieden en aardkundige monumenten.

Het plangebied ligt in aardkundige waarden en aardkundig monument. Het aardkundig monument wordt beschreven in het rapport *Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden* en beschermd door de *Provinciale Milieuverordening (Tranche 7)*. Hierom dient voor de benodigde grondwerkzaamheden een ontheffing van de verordening te worden aangevraagd.

In dit geval wordt het aardkundig monument gevormd door glaciële lagen in de bodem. Dit project wordt ontwikkeld in een centrumgebied waar sinds de middeleeuwen diverse ont-

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek Centrumplan, Parkstraat 1 te Den Burg, Grontmij, 21 maart 2010

wikkelingen hebben plaatsgevonden. Het bodem ter plaatsen van het voormalige gemeentehuis is met zand opgevuld. Er kan met zekerheid worden gesteld dat er binnen het plangebied geen sprake meer is van aardkundige waarden. Er is dan ook te verwachten dat de ontheffing wordt verleend.

4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt in het historisch centrum van Den Burg. Dit gebied heeft een zeer rijke cultuurhistorie. Er is geen sprake van een wettelijke bescherming, zoals een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied bevinden zich ook geen monumentale objecten. Wel is uit de stedenbouwkundige analyse gebleken dat de kleinschaligheid en individualiteit van de gebouwen kenmerkend is voor Den Burg. Deze waarden en kenmerken van het gebied gerespecteerd. Het stedenbouwkundig plan refereert aan het oude lint 'Het Raaksje' en brengt de historische stedenbouwkundige structuur, waaronder de scheiding tussen de twee pleinen en het park, terug.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele Rijksmonumenten aanwezig. Het gaat om: de hervormde kerk met toren (Binnenburg 2), de overdekte visbank/Waag (Vismarkt 3) en Hotel de Lindeboom (Groenplaats 4). De nieuwbouw vindt plaats in de beeldruimte van deze monumenten (zie paragraaf 3.4, Welstandsnota). In het stedenbouwkundig plan wordt deze beeldruimte gerespecteerd, doordat zichtlijnen op de monumenten worden behouden.

Geconcludeerd wordt dat de cultuurhistorische waarden van de omgeving op een verantwoorde wijze zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en in de kavelpaspoorten. Hiermee zijn de waarden en kenmerken voldoende beschermd.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld (12 juni 2013). Hieruit blijkt dat vrijwel het gehele plangebied in een wettelijk beschermd archeologisch monument ligt.

Voor een inzicht in de te verwachten archeologische resten binnen het plangebied en een advies inzake de omgeving met deze mogelijke resten is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een ruimtelijk advies opgesteld. Hierin is ook een samenvatting van het bureauonderzoek opgenomen. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse van het voormalige gemeentehuis en daarachter verstoord is. Tijdens de archeologische begeleiding van de sloop van de bebouwing zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Voor dit deel komt de status van archeologisch monument te vervallen. Vóór de locatie van het voormalige gemeentehuis is wel sprake van een grote kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit verschillende perioden. Het advies luidt dat op de locatie vóór het gesloopte gemeentehuis een vlakdekkend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Archeologievriendelijk bouwen is gezien de ondiepe ligging van de archeologische sporen niet mogelijk.

Het betreffende gebied betreft een wigvormige zone aan de Groeneplaats. De gemeente Texel heeft gekozen in dit gebied een opgraving te doen. Bij de verdere planontwikkeling is een vergunningaanvraag op grond van artikel 11 van de *Monumentenwet* bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als vergunninghouder van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap noodzakelijk.

Na de opgraving zijn in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische bescherming in dit bestemmingsplan op te nemen. Op de beschreven wijze wordt conform de *Monumentenwet* met de eventuele archeologische waarden van het plangebied omgegaan.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het aspect gebiedsbescherming is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het plangebied ligt in een stedelijk centrumgebied. Bovendien worden er geen belastende functies met een groot effectbereik voorgesteld. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Duinen en Lage Land Texel'. Dit gebied ligt op circa 2,5 kilometer vanaf het plangebied. Naar verwachting zullen de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de instandhoudingdoelstellingen van Duinen en Lage Land Texel.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Indien zwaarder beschermde soorten voorkomen worden nadere eisen gesteld.

Voor een inzicht in de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 4. Uit de quickscan blijkt dat in holtes in een viertal lindebomen aan de rand van het park mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De lindebomen worden niet gekapt. Op dit punt vindt dus geen overtreding van de *Flora- en faunawet* plaats. Wel is het wenselijk om lichtverstoring in het park zoveel mogelijk te voorkomen. Op deze wijze wordt het leefgebied van de vleermuizen niet aangetast.

Daarnaast zijn in het plangebied broedvogels aanwezig. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. In de praktijk kunnen conflicten met de wet inzake deze soorten wor-

den voorkomen door versturende werkzaamheden, zoals het verwijderen van groen, alleen buiten het broedseizoen uit te voeren.

Op de beschreven wijze is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten bevindt. Ook wordt er in dit bestemmingsplan geen risicovolle objecten mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Pas bij een toename van 1500 verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 17 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015).

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is kleinschalig en heeft geen grote verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of zoneringen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5. Planuitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische ruimte voor de commerciële plint, de appartementen en de openbare ruimte daarbij. Hierbij geldt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in paragrafen 2.4 en 2.5 als basis.

In dit hoofdstuk is de gewenste situatie vertaald naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de omgevingsaspecten.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de gekozen systematiek in het nieuwe bestemmingsplan *Den Burg* en andere recente actualisatieplannen van de kernen op Texel.

Voor de bouwmogelijkheden binnen het plangebied gelden strikte kaders. Deze zijn beschreven in de kavelpaspoorten die privaatrechtelijk met de ontwikkelaars van de kavels worden vastgelegd. De kavelpaspoorten zijn gedeeltelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Het bouwvlak zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en de paspoorten is strak vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogten en de minimale dakhelling per kavel is vastgelegd. De bouwhoogte van de achterste vier meter is vastgelegd op 4,5 meter, waarmee is geborgd dat de achtergevel op de verdiepingen naar achteren ligt.

Teneinde enige flexibiliteit te bieden en om het mogelijk te maken om de achtergevel op de verdiepingen op kavels 1 en 12 tot de rand van het bouwvlak te situeren, is een afwijkingsbevoegdheid op de bouwregels opgenomen. Hiermee kan van de goot- en bouwhoogte en de dakhelling worden afgeweken. Hierbij geldt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader, waardoor is gewaarborgd dat ook bij afwijkingen passende bebouwing wordt gerealiseerd.

Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel bestaan mogelijkheden voor andere bouwwerken, zoals verlichting en kunstwerken en lage terreinafscheidingen (maximaal één meter hoog). Afscheidingen voor terrassen op de pleinen zijn uitgesloten.

Functionele mogelijkheden

In de gebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen de functies op de eerste bouwlaag en die op de bouwlagen erboven. Op de eerste bouwlaag worden maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel en verhuur, kantoren en, voor een aantal panden, horecavoorzieningen tot en met categorie 2 mogelijk gemaakt. Op de verdiepingen is alleen wonen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis, mogelijk. Het aantal woningen wordt in dit bestemmingsplan niet geregeld.

Er gelden drie uitzonderingen. Op de twee hoekkavels aan de parkzijde geldt dat alle verdiepingen voor wonen gebruikt kunnen worden. Voor de kavel ten zuiden van de noordwestelijke hoekkavel geldt dat de bovenverdieping ook ten behoeve van de op de begane grond gevestigde centrumvoorziening kan worden gebruikt. Deze uitzonderingen zijn specifiek geregeld.

Horeca is bij recht toegestaan tussen de hoekpanden aan de Groeneplaats en aan de Parkstraat en in het hoekpand aan de Vismarkt. Voor de overige panden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee horeca kan worden toegestaan. Als toetsingskader geldt dat de afwijking niet mag leiden tot een overschrijding van het gebruik van 50% van de gebouwen voor horeca in het, in bijlage 2 van de regels, aangegeven gebied.

Bij de panden waarin horeca bij recht is toegestaan zijn ook terrassen mogelijk. Dit is specifiek geregeld. Ook zijn terrassen ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca toegestaan.

Verder wordt ruimte geboden voor het kleinschalige duurzame energiewinning en voor het houden van evenementen.

Koppeling met beeldkwaliteitsplan

Een bestemmingsplan kan per definitie niets regelen over beeldkwaliteitseisen. Dit zijn aspecten die in de welstandstoetsing worden behandeld. De eisen uit het beeldkwaliteitsplan die wel geregeld kunnen worden, zoals de hoogten, situering en dakhelling van de gebouwen, zijn vastgelegd in de regels.

Het beeldkwaliteitsplan is vertaald naar de kavelpaspoorten, waarover privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaars van de kavels worden gemaakt. Vanwege het hoge ambitieniveau dat in dit plan voor de beeldkwaliteit wordt hanteert, bestaat vanuit de gemeente wel de wens om een publiekrechtelijke koppeling te maken met het beeldkwaliteitsplan. Om deze reden is opgenomen dat de gemeente nadere eisen aan de situering en de vormgeving van het aaneengesloten bouwblok kan stellen. Dit ten behoeve van een goede aansluiting bij de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, waarbij het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader is.

Tevens is in de overige regels een afstemmingsbepalingen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze regelingen vormen publiekrechtelijk waarborg om de gewenste beeldkwaliteit te bewerkstelligen.

Openbare ruimte

Ook de openbare ruimte is in overeenstemming met de systematiek van de recente actualisatieplannen voor de kernen op Texel bestemd. De Parkstraat en de pleinen, voor zover deze binnen het plangebied vallen, zijn bestemd voor verkeer- en verblijfsdoeleinden. Het deel van het park dat in het plangebied valt heeft een groenbestemming.

In de verkeer- en verblijfsbestemming zijn terrassen ten behoeve van horecagelegenheden alleen toegestaan op de daarvoor aangeduide plaatsen.

6. Juridische planopzet

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

De wijze van bestemmen is afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan *Den Burg*. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Centrum

De uit te geven kavels, de ontsluiting hiervan en het parkeerterrein zijn onder de bestemming 'Centrum' gebracht.

De bebouwing is binnen deze bestemming vastgelegd in een bouwvlak. Per kavel is de maximale goot- en/of bouwhoogte en de minimale dakhelling overeenkomstig de kavelpaspoorten opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn diverse centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel mogelijk. Voor horeca is een specifieke aanduiding 'horeca van categorie 2' opgenomen. Deze aanduiding is op een aantal panden van toepassing. De commerciële functies zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag mogelijk. Op de tweede en hogere bouwlaag zijn uitsluitend woningen (eventueel in combinatie met een beroep aan huis) mogelijk. Op de twee kavels waar in het hele pand gewoond kan worden is de aanduiding 'wonen' van toepassing. Op de kavel waar het hele pand commercieel gebruik kan worden geldt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrumfuncties op alle bouwlagen'.

Terrassen ten behoeve van horecavoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

Groen

Het deel van het park dat in het plangebied is gelegen is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming wordt voorziening in plantsoenen, velden, groenstroken en ondergeschikte voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte van de pleinen en de Parkstraat is onder de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in straten, paden, pleinen en het houden van evenementen. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' wordt ook voorzien in terrassen ten behoeve van horecagelegenheden. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Dit geldt ook voor terrasafscheidingsen.

7. Uitvoerbaarheid

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planvorming omtrent de herontwikkeling van het centrumgebied van Den Burg is al enkele jaren gaande. In 2007 is de ontwikkelingsvisie 'Ruimte voor het Hart' opgesteld. De inwoners zijn ook op de hoogte gebracht van de plannen voor 'Het nieuwe Raaksje' door middel van verschillende (interactieve) bijeenkomsten, persberichten en een presentatie van de huidige plannen aan belanghebbenden. Om deze reden wordt afgezien van de gebruikelijke inspraakronde.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld binnen 12 weken na ter inzage legging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden gefaciliteerd door de gemeente Texel en uitgevoerd door particulier opdrachtgeverschap. Aan de ontwikkeling ligt een uitgebreide marktverkenning ten grondslag. Op basis hiervan is een exploitatiebegroting opgesteld. De kosten voor de ontwikkeling van de gronden worden verhaald uit de gronduitgifte. Uit de begroting blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De gronden die in dit bestemmingsplan worden geregeld zijn in eigendom van de gemeente. Er is daarom geen sprake van te verhalen kosten. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.