
GEMEENTE TEXEL

**BESTEMMINGSPLAN DEN BURG,
MOLENSTRAAT - ANNE FRANKSTRAAT**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN DEN BURG,
MOLENSTRAAT - ANNE FRANKSTRAAT**

CODE 139988 / 21-05-2015

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

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. Ruimtelijk-functionele structuur	3
2. 2. Voorgenomen initiatief	4
2. 3. Beeldkwaliteit	5
2. 4. Verkeer en parkeren	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleid	9
3. 4. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Wegverkeerslawaaï	13
4. 3. Water	14
4. 4. Bodemkwaliteit	15
4. 5. Aardkundige waarden	15
4. 6. Cultuurhistorie	16
4. 7. Archeologie	16
4. 8. Ecologie	17
4. 9. Externe veiligheid	18
4. 10. Luchtkwaliteit	19
4. 11. Kabels en leidingen	19
5. PLANUITGANGSPUNTEN	20
6. JURIDISCHE PLANOPZET	21
6. 1. Algemeen	21
6. 2. Toelichting op de bestemming	21
7. UITVOERBAARHEID	22
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	22

BIJLAGEN

Bijlage 1	Nota van uitgangspunten komplannen
Bijlage 2	Beeldkwaliteitscriteria Molenstraat
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

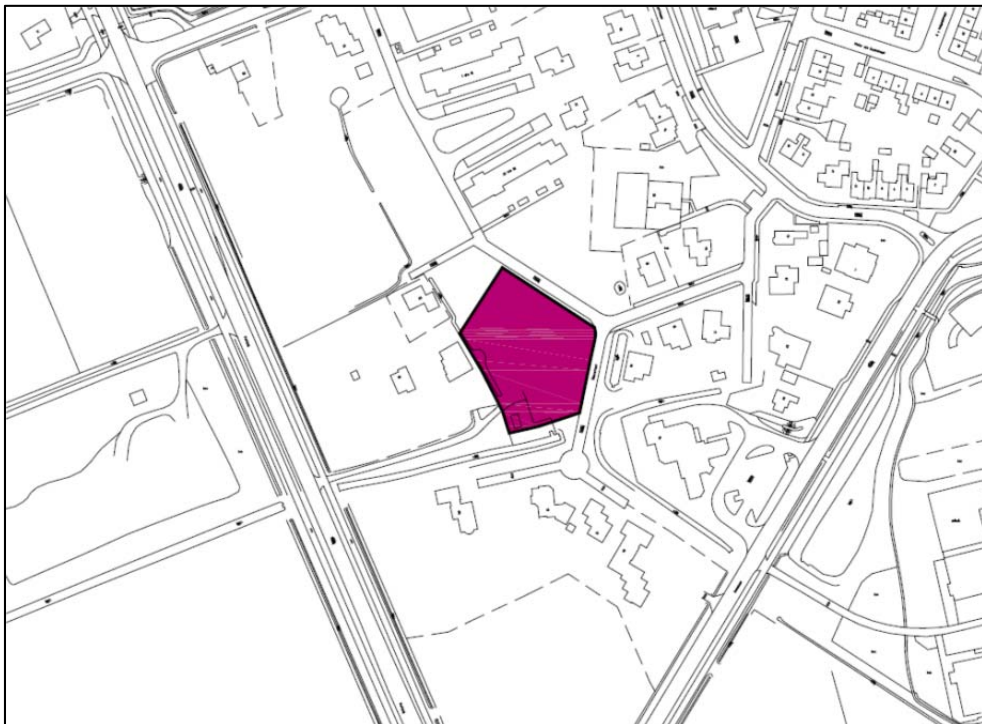
1. 1. Aanleiding

In het westen van Den Burg vinden diverse woningbouwprojecten plaats. Deze projecten zijn in verschillende stadia, van planontwikkeling tot reeds gerealiseerd. De actuele plannen voor de ontwikkeling van woningen in combinatie met zorgfuncties op de hoek van de Anne Frankstraat en de Molenstraat zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben de wens om dit project op korte termijn te realiseren. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft een locatie in de hoek van de Anne Frankstraat en de Molenstraat. Dit gebied ligt in het westen van Den Burg. 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* dat is vastgesteld op 27 juli 2004 en is goedgekeurd op 22 februari 2005. Het is hierin bestemd als 'Maatschappelijk'. Hierop is een smal bouwvlak van toepassing. De plannen zijn inmiddels verder uitgewerkt en op onderdelen gewijzigd. De voorgestelde bebouwing past niet binnen het bouwvlak.

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. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt buiten het actualisatieplan voor Den Burg gelaten.

Dit bestemmingsplan is afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Den Burg. Het is opgesteld binnen de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten komplannen en het vigerende beleid. De Nota van Uitgangspunten is opgenomen in bijlage 1.

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. Ruimtelijk-functionele structuur

Het gebied tussen de Pontweg en de Beatrixlaan wordt ontwikkeld tot woongebied. Enkele delen van dit gebied hebben momenteel nog een agrarische functie. Voor het grootste deel van het gebied geldt dat inmiddels is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden en de aanleg van infrastructuur. Ook is reeds een aantal woningen gerealiseerd in Den Burg West.

Centraal door het gebied ligt de Keesomlaan, die na de Pontweg en de Beatrixlaan de belangrijkste ontsluitingsweg vormt. Deze wegen vormen tezamen met de Gasthuisstraat en de Emmalaan de primaire verkeersstructuur voor het gebied.

Het gebied is vooral bestemd voor wonen en een aantal zorgfuncties. Aan de Keesomlaan liggen naast woningen ook enkele kantoren, een benzinestation met autowasserij, een openbaar parkeerterrein en een begraafplaats.

Vanaf de primaire verkeersstructuur zijn door het nieuwe woongebied enkele woonstraten aangelegd of gepland. Het gaat om de Verzetstraat, die tussen de Gasthuisstraat en de Keesomlaan ligt en de Anne Frankstraat en Molenstraat, die ten zuiden van de Keesomlaan liggen.

Het plangebied betreft een geheel onbebouwde locatie, die bouwrijp is gemaakt. Het ligt ten westen van de Anne Frankstraat en de Molenstraat. Ten westen van het plangebied liggen enkele woningen op een ruim perceel. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Voorgenomen initiatief

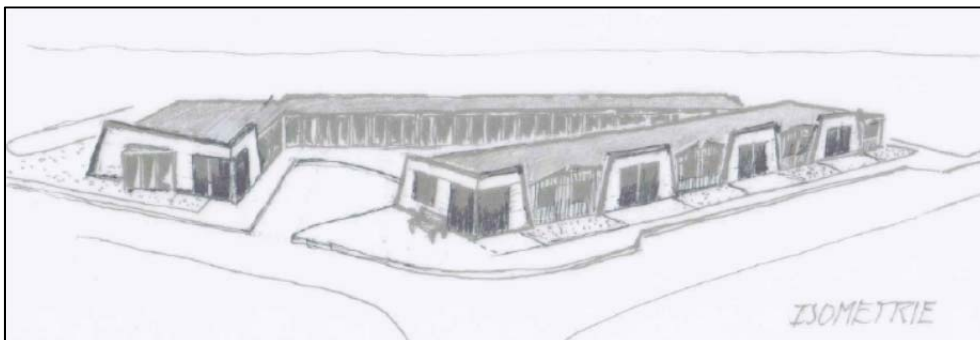
Binnen het plangebied worden zorgwoningen met ondersteunende functies voor mensen met een beperking gerealiseerd. Het plan gaat uit van 16 zorgwoningen met aan de zuidzijde algemene ruimtes van waaruit de zorg wordt aangeboden.

De ontwikkeling volgt uit een verplaatsing van een complex op de hoek van de Haffelderweg in Den Burg. Aan de noordzijde van de locatie wordt een hospice gerealiseerd. Hier worden ongeneeslijk zieken in een huiselijke sfeer tot hun dood verzorgd. Deze kan op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd en wordt dus buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gehouden. De voorgestelde inrichting van de locatie is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Voorgestelde inrichting locatie Anne Frankstraat/Molenstraat

Het complex is vooral op de Molenstraat georiënteerd. Hier is de hoofdingang beoogd. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag. Een impressie van voorgestelde bebouwing op de locatie is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie invulling locatie Anne Frankstraat/Molenstraat

2. 3. Beeldkwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het plangebied is een realiseren van een goede beeldkwaliteit. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de Pontweg. Voor Den Burg West is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota een toetsingskader voor bouwaanvragen vormt. De locatie ligt niet direct langs de Pontweg. Wel is een goede afstemming met de woningbouwprojecten in de omgeving gewenst. Dit zijn aspecten die in de welstandstoetsing worden behandeld.

Uitgangspunt is dat de bebouwing een Texelse uitstraling krijgt. Een eigentijdse bouw wordt gestimuleerd. Met name door het voorschrijven van materiaal en kleurgebruik ontstaat samenhang en herkenbaarheid. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan zijn geïntegreerd in de welstandsnota.

De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de vormgeving van de erfafscheidingen aan de voorzijde en andere grenzen tussen privé gebied en het openbare gebied. Op deze locaties worden groene erfafscheidingen voorgeschreven. Op plaatsen waar dat niet mogelijk is, geldt het principe dat schuttingen, schuurtjes en garages in materiaal, kleur en hoogte moeten aansluiten bij de architectuur. Erfafscheidingen dienen op privéterrein geplaatst te worden.

Over de ontwikkelingen aan de Anne Frankstraat-Molenstraat heeft nauw overleg plaatsgevonden met de stedenbouwkundige van de gemeente Texel. Op basis van dit overleg zijn locatie-specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst worden deze criteria gewaarborgd.

2. 4. Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten op de nieuwe infrastructuur van Den Burg West. De nieuwe wegen sluiten goed aan op de hoofdinfrastructuur van Den Burg (Keesomlaan/Beatrixlaan). Bij het ontwerp van de wegenstructuur is rekening gehouden met de voorgestane projecten.

Voor parkeren is van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen en bij de maatschappelijke voorzieningen. Hierbij geldt het gemeentelijke parkeerbeleid als uitgangspunt. Vanuit dit beleid geldt als norm dat in Den Burg per woning 1,3 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Voor woonzorgfuncties geldt een norm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid.

De parkeersituatie is met de gemeente besproken, waarbij is gekozen voor een maatwerkoplossing. Voor de bewoners wordt uitgegaan van een maatschappelijke parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoek en nog 2-3 parkeerplaatsen voor personeel (totaal 7-8 parkeerplaatsen). De gemeente realiseert circa 13 parkeerplaatsen in openbaar terrein (zie figuur 3). De ontwikkelaar zal rekening moeten houden met de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, omdat het plan de mogelijkheid biedt om het complex voor zelfstandige woningen te gebruiken. Dit betekent dat er in totaal ($16 \times 1,3 =$) 21 parkeerplaatsen mogelijk moeten zijn. Op eigen terrein moeten nog 8 parkeerplaatsen te realiseren zijn.

Bij de uitwerking van de plannen is hiermee rekening gehouden. De ontwikkelaar realiseert een entree van het terrein met verharding en een laad- en losplaats. Als het gebruik in de toekomst wijzigt, dan zal de gemeente eisen dat er 8 parkeerplaatsen op dit terrein worden gerealiseerd. Dit wordt in het contract met de gebruikers van het complex vastgelegd.

Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. Als gevolg van de ontwikkeling zal daardoor geen overlast ontstaan door geparkeerde auto's.

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 bepaald 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. Op 3 februari 2014 hebben provinciale Staten de PRV opnieuw vastgesteld. Dit betrof een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

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 of gebieden waar de ontwikkeling van stedelijk gebied is gepland zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Bij het maken van plannen in het bestaande bebouwde gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het Bestaand Bebouwd Gebied.

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. Ook zijn de aardkundige waarden in de bodem onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. 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

Voor de ontwikkeling van Den Burg West is de stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen vastgelegd en is de kwaliteit gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitsplan. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, sluiten aan bij de gewenste structuren en kwaliteiten. Op deze wijze is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de omgeving. Het plangebied ligt niet in een weidevogelleefgebied. 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

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 zijn geregeld vallen binnen een concreet woningbouwplan. De woningen zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen.

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 woningen bijgebouwd, vooral in de dorpskernen. Daarbij wordt aandacht geschonken aan ouderen en jongeren. Er wordt vooral ingezet op de prijscategorieën sociaal tot middelduur (€ 520 tot €615 per maand, respectievelijk € 175.000 tot € 272.000).

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 sluit aan op de stedenbouwkundige structuur die voor Den Burg West is uitgezet. Daarbij is rekening gehouden met de 'Texelse identiteit'. De voorgestelde woningen liggen in de bebouwde kom en vallen in het segment waarop wordt ingezet. 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 alleen ingezet op concentratie in Den Burg en De Koog, maar ook in de andere dorpen, ter behoud van voorzieningen en vitaliteit. 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 woningen die in dit bestemmingsplan zijn geregeld zijn al mogelijk gemaakt in een eerdere planologische procedure. Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van de huidige mogelijkheden niet meer woningen mogelijk. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan het woningbouwprogramma. De voorgestelde woningen passen zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de woonvisie.

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.

In de Welstandsnota worden drie welstandsniveaus onderscheiden, namelijk 'bijzonder', 'welstandsvrij' en 'dorpsranden'. Het plangebied kent het welstandsniveau 'dorpsranden'. Hier geldt thematisch beleid met als doel het voorkomen dat de randen het landschap gaan domineren. Voor het bouwen nabij monumenten geldt dat de beeldruimte die een monument inneemt gerespecteerd moet blijven. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Conclusie en randvoorwaarden

Onder andere om op een verantwoorde wijze met de dorpsrand om te gaan, is voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door de aanvullende welstandstoetsing wordt het beleid voor de dorpsrand gerespecteerd. 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

Bij de uitwerking van het plan wordt de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Texel.

Nota van Uitgangspunten Komplannen

Voor de nieuwe bestemmingsplannen op Texel is een *Nota van Uitgangspunten komplannen* opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1. Deze Nota van Uitgangspunten is op 14 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. Voor het wonen geldt dat buiten de aanwezige historische kern, uitbreidingswijken zijn ontstaan waar voornamelijk wordt gewoond.

Er is sprake van verschillende typen woningen: aaneengebouwd, gestapeld, tweeaaneen en vrijstaand. Deze woningtypen zijn apart bestemd. Openbare groengebieden zijn bestemd als 'Groen' en wegen in woon- en winkelgebieden waar een snelheid is toegestaan van 30 km/u zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'.

Den Burg heeft als enig dorp op Texel grotere woningbouwuitbreidingen die niet bepalend zijn voor het toeristisch-recreatief product Texel. Binnen deze gebieden staat de woonfunctie voorop. Hier kan een globale, flexibele regeling worden opgesteld. Aan de randen van het dorp is veelal bebouwing op enige afstand van elkaar gesitueerd. Dit moet behouden blijven.

Conclusie en randvoorwaarden

De Nota van Uitgangspunten is vertaald naar regels in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Den Burg. De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is hierop afgestemd. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten voor de komplannen.

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 woonomgevingen en gemengde gebieden.

Rondom het plangebied is sprake van een afwisseling van wonen en zorgfuncties. Door de aanwezigheid van de maatschappelijke activiteiten in het gebied, kan de omgeving worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. Het ontwikkelen van een woon-zorginstelling is hier goed in te passen. 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. Echter geldt dit niet voor de doorgaande wegen, zoals de Pontweg en de Emmalaan. De bebouwing die dit bestemmingsplan voorstelt is geluidsgevoelig en wordt mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van de genoemde wegen. De Pontweg is van de doorgaande wegen de drukste en bovendien geldt de hoogste maximumsnelheid (60 km/uur).

In het kader van het geldende bestemmingsplan *Den Burg* is akoestisch onderzoek uitgevoerd (2008). Daarbij is op de plankaart de geluidscontour (voorkeursgrenswaarde) getekend op 33 meter vanaf de Pontweg. De geprojecteerde nieuwbouw ligt op ruim 100 meter vanaf de Pontweg en dus ruim buiten de geluidszone. Het plangebied ligt op nog grotere afstand vanaf de Emmaweg.

Bij het onderzoek is nog uitgegaan van een maximumsnelheid van 80 km/uur, die inmiddels is verlaagd naar 60 km/uur. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat de geluidscontour dus nog dichterbij de Pontweg ligt. Echter kan een eventuele toename van de verkeersintensiteit voor een toename van de geluidsbelasting hebben gezorgd. Dit weegt echter niet op tegen de afname van de rijsnelheid. Hoewel het onderzoek verouderd is, is op deze wijze voldoende aangetoond dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

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.

Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Daarom kan de verkorte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Volstaand wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze 'standaarduitgangspunten' zijn in deze paragraaf behandeld. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voorgelegd aan het hoogheemraadschap voor een wateradvies.

Waterkwantiteit

De toename aan verharding als gevolg van dit plan is beperkt, namelijk circa 2.000 m². Door deze toename wordt hemelwater wel sneller afgevoerd. Daarnaast is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater door de bouw van nieuwe woningen.

De plannen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt vormen een uitwerking op plannen die al planologisch zijn vastgelegd. Ze maken onderdeel uit van een grotere stedelijke ontwikkeling, namelijk Den Burg West. In het kader van dit plan is rekening gehouden met de waterhuishouding. Aan de westzijde van het plan, langs de Pontweg zijn een waterberging en een wadi gerealiseerd. Deze dienen als bergende capaciteit om afstromend hemelwater op te vangen. Hemelwater afkomstig van de verhardingen in het plangebied wordt via een hemelwaterrioleringsring afgevoerd op deze watervoorzieningen. Afvalwater wordt aangeboden op het rioleringsstelsel dat in de wijk is of wordt aangelegd.

De gemeente is in overleg met het Hoogheemraadschap om de waterbergende capaciteit in het gebied te vergroten. Daarmee wordt de toename aan verharding als gevolg van dit plan gecompenseerd.

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.

Waterkeringen en wegen hoogheemraadschap

niet van toepassing

Afvalwaterketen

Schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en afgevoerd op de daarvoor aangelegde voorzieningen. Van vervuild hemelwater vanaf grote parkeerterreinen, bedrijfspercelen, verkeerstunnels en dergelijke is geen sprake.

Het afvalwater wordt afgevoerd op het rioleringsstelsel. Dit stelsel is aangelegd in het kader van de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Den Burg West. Het rioleringsstelsel heeft voldoende capaciteit.

Onderhoud niet oppervlaktewater

Langs de zuidzijde van het plangebied ligt een watergang. Dit betreft een primaire watergang van het hoogheemraadschap, die een belangrijke functie voor de waterhuishouding heeft. Voor het onderhoud aan deze watergang moet deze bereikbaar blijven. In dit geval blijft aan beide zijden van de watergang een ruime zone vrij, waarmee de bereikbaarheid is gewaarborgd.

Proces watertoets

Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd voor een wateradvies. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4. 4. 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.

In het kader van de ontwikkeling van het gebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn opgenomen in bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat er enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze kunnen grotendeels worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De bodem is geschikt bevonden voor de functie 'wonen'. De onderzoekresultaten vormen geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 5. 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. De provinciale verordening stelt dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. De aardkundige waarden in het plangebied vallen samen met het aardkundig monument en worden dus rechtstreeks beschermd door de Provinciale Milieuverordening. In dit geval wordt het aardkundig monument gevormd door glaciële lagen in de bodem.

Het plan ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het is in principe verboden in of op een aardkundig monument, handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van dit verbod als naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast.

In artikel 6.4 sub a van de PMV staat dat er een vrijstelling is voor het bouwen in het aardkundig monument als dit past binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Dat is niet alleen tot één meter, maar ook dieper. De kernen op Texel worden niet uitgezonderd van het aardkundig monument, maar bovenstaande regeling geeft meer flexibiliteit, omdat op basis van het huidige bestemmingsplan al bouwwerkzaamheden mogelijk zijn binnen het plangebied. Bij de uitvoering van de plannen wordt Gedeputeerde Staten verzocht om een ontheffing verlenen.

4. 6. 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.

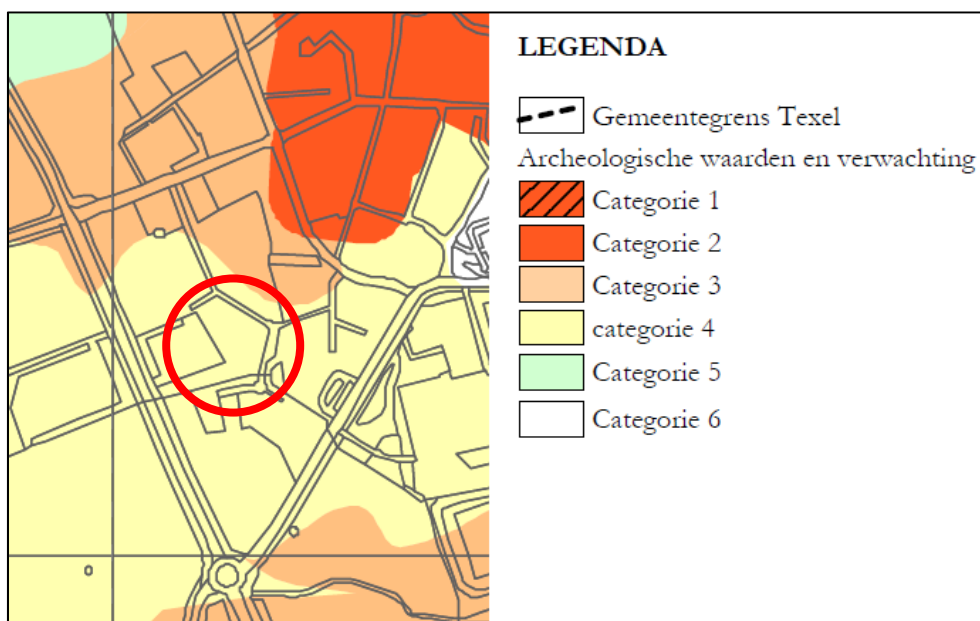
Het plangebied ligt niet in een gebied met specifieke cultuurhistorische waarden. Ook liggen rondom het plangebied geen objecten van cultuurhistorische waarde, zoals monumenten. Wel kunnen de algemene structuren en kenmerken van Den Burg en de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Bij de inrichting van het gehele gebied Den Burg West en in het beeldkwaliteitsplan is hiermee rekening gehouden.

De nu voorgestelde plannen worden in de stedenbouwkundige structuur van Den Burg West ingepast. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische betekenis van de omgeving gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere regels ten aanzien van cultuurhistorische waarden op te nemen.

4. 7. 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 beleidskaart vastgesteld (12 juni 2013). Volgens deze beleidskaart geldt voor het plangebied een gematigde archeologisch verwachting (categorie 4). Voor deze gebieden geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 500 m² en een diepte van minder dan 50 centimeter. Een fragment van de archeologische beleidskaart is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Fragment archeologische beleidskaart

In het kader van de gebiedsontwikkeling van Den Burg West is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 4. Dit onderzoek heeft betrekking op twee locaties, namelijk Den Burg Volmolen en Den Burg West ten zuiden van de Keesomlaan, waaronder op het plangebied. Op de locatie Den Burg West zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit het aspect archeologie bestaan dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 8. 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 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. 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.

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. Er kunnen enkele licht beschermde diersoorten op enige wijze in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de *Flora- en faunawet* bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De ontwikkelingen vinden plaats in een gebied dat grotendeels bouwrijp is gemaakt en waar diverse ruimtelijke ontwikkelingen worden gerealiseerd. Hierdoor is het ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied is verder geen noemenswaardig onderdeel van een foerageergebied van vleermuizen. Ook vormt het gebied geen lijnstructuur waar als vliegroute van gebuikt gemaakt wordt door vleermuizen. Ten aanzien van de Noordse Woelmuis geldt dat deze een biotoopvoorkeur heeft die niet in het plangebied aanwezig is.

Conflicten met de *Flora- en faunawet* worden niet verwacht. 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. 9. 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 inrichtingen bevindt. Over de Pontweg vindt beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Pontweg beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour. Wel ligt het plangebied formeel in het invloedsgebied van de Pontweg, waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

Vanwege de beperkte intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg (ten behoeve van een LPG tankstation ten noordwesten van Den Burg) en de relatief lage bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied van de Pontweg, is het huidige groepsrisico laag. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan neemt de personendichtheid in het invloedsgebied niet significant toe, waardoor er geen significante effecten op het groepsrisico worden verwacht.

In het kader van het vooroverleg wordt in het kader van dit bestemmingsplan advies gevraagd van de regionale hulpdiensten. Dit advies wordt in de ontwerpfasen van dit bestemmingsplan verwerkt en gebruikt bij de verantwoording van het groepsrisico.

4. 10. 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. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

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 kleinschalige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 11. 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.

Langs de zuidzijde van het plangebied ligt een rioolpersleiding. De belemmeringszone van deze leiding ligt niet over het plangebied.

5. Planuitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een planologische regeling waarbinnen de in paragraaf 2.2 beschreven ontwikkelingen mogelijk zijn. 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 bestemmingsplan *Den Burg*, dat de gemeente Texel momenteel voorbereid, en andere recente actualisatieplannen van de kernen op Texel. Dit betekent dat diepe bouwvlakken zijn opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte blijft gelijk aan de huidige regeling, namelijk 4,5 en 9 meter. In principe moet de dakhelling tussen 30 en 60 graden liggen. Voor het woonzorgcomplex is specifiek geregeld dat tevens een plat dak is toegestaan.

Overeenkomstig de Nota van Uitgangspunten voor de komplannen (en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan *Den Burg*) wordt onderscheid gemaakt in de woonbestemming voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Deze systematiek is in dit bestemmingsplan overgenomen. De locatie wordt bestemd voor aaneengebouwde woningen.

Functionele mogelijkheden

De gebieden worden in hoofdzaak bestemd voor de woonfunctie en voor de maatschappelijke voorzieningen die bij de zorgfunctie horen.

Bij de woonfunctie is een ondergeschikte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toegestaan. De beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte mag maximaal 80 m² zijn. Als voorwaarde geldt dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Voor de parkeervoorzieningen moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel. Verder is bij woningen mantelzorg en logies met ontbijt toegestaan. Voor logies met ontbijt mogen per woning maximaal 6 slaapplekken in maximaal 3 slaapkamers aanwezig zijn, waarbij het gebruik ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Gegeven is dat de woonfunctie te allen tijde de hoofdfunctie moet blijven. In algemeenheid wordt ruimte geboden voor kleinschalige duurzame energiewinning.

Beeldkwaliteitscriteria

Het beeldkwaliteitsplan *Den Burg West* (2005) wordt niet (meer) als beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan dit bestemmingsplan, aangezien dit inmiddels verouderd is. Voor dit bestemmingsplan zijn locatie-specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst worden deze criteria gewaarborgd.

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 bestemming

De wijze van bestemmen is afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Den Burg. Binnen het plangebied komt alleen de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' voor. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Woningen en bijbehorende bouwwerken moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de verschillende goot- en bouwhoogten en de minimale en maximale dakhelling vastgelegd. Omdat delen van het beoogde complex plat zijn afgedekt, is de aanduiding 'plat dak' opgenomen. Binnen deze aanduiding is tevens een plat dak toegestaan (met de maximum goothoogte tevens als maximum bouwhoogte).

Ondergeschikt aan het wonen zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten, mantelzorg of logies met ontbijt toegestaan.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woon-zorgvoorziening op een locatie die al is aangewezen voor een dergelijke ontwikkeling. De wijzigingen die dit bestemmingsplan voorstelt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn beperkt (zie paragraaf 1.3). Het gaat om het verruimen van het bouwvlak. Om deze reden wordt afgezien van de gebruikelijke inspraakronde. De vooroverlegpartners zijn in het kader van het wettelijk overleg in de gelegenheid gesteld te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er is één vooroverlegreactie binnengekomen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze is verwerkt in paragraaf 4.3.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan is van 26 november 2014 tot en met 6 januari 2015 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeente heeft een zevental ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het gaat om het afstemmen van het bestemmingsplan op de actuele stand van zaken van de nieuwe komplannen.

De gemeenteraad heeft op 21 mei 2015 besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente is momenteel eigenaar van de gronden. De gronden worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Tussen de gemeente en deze ontwikkelaar wordt bij de overdracht een anterieure overeenkomst gesloten.