

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6 WONINGEN HOEK ANNE FRANKSTRAAT -
MOLENSTRAAT



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	7
1. 1. Aanleiding	7
1. 2. Ligging Projectgebied	7
1. 3. Planologische regeling	7
1. 4. Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	8
2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur	8
2. 2. Voorgenomen Initiatief	8
2. 3. Beeldkwaliteit	10
2. 4. Verkeer en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	11
3. 1. Rijksbeleid	11
3. 2. Provinciaal beleid	12
3. 3. Regionaal beleid	13
3. 4. Gemeentelijk beleid	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4. 1. Milieuzonering	16
4. 2. Wegverkeerslawaaï	16
4. 3. Water	17
4. 4. Bodem	17
4. 5. Aardkundige waarden	18
4. 6. Cultuurhistorie	18
4. 7. Archeologie	18
4. 8. Ecologie	19
4. 9. Externe veiligheid	19
4. 10. Luchtkwaliteit	20
4. 11. Kabels en leidingen	20
5. UITVOERBAARHEID	21
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	21
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	22
BIJLAGE	23

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het westen van Den Burg op de hoek van de Anne Frankstraat en de Molenstraat, heeft Vereniging CPO Den Burg 3 het voornemen om zes woningen te bouwen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Voor deze zes woningen is een bouwplan uitgewerkt. Dit plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3).

De gemeente Texel wil meewerken aan het project door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (van het bestemmingsplan) hiervoor wordt de uitgebreide procedure gevolgd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet een goede ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1. 2. Ligging Projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van Den Burg op de hoek van de Anne Frankstraat en de Molenstraat. De ligging van het projectgebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. Ligging projectgebied

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Den Burg', dat op 19 december 2017 is vastgesteld. Het projectgebied heeft hierin een maatschappelijke bestemming. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak opgenomen, binnen dit bouwvlak zijn gebouwen met een bouwhoogte van maximum 9 meter en een goothoogte van maximum 6 meter toegestaan. De bebouwingsstructuur van het bouwproject past binnen het geldende bestemmingsplan. Wonen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' alleen als ondergeschikte functie toegestaan. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid (om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming) kan alleen voor bestaande gebouwen gebruikt worden, waardoor de ontwikkeling niet op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. Ruimtelijk-functionele structuur

Het gebied tussen de Pontweg en de Beatrixlaan wordt/is ontwikkeld tot nieuw stedelijke gebied (Den Burg West). Op enkele kavels na is Den Burg West afgerond. De stedelijke structuur zoals openbare ruimte, infrastructuur en kavelindeling liggen vast en zijn aangelegd. Het gebied bestaat uit wonen, zorg en maatschappelijke functies.

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. Vanaf de primaire verkeersstructuur zijn door het nieuwe woongebied enkele woonstraten aangelegd. 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. Aan de Keesomlaan liggen naast woningen ook enkele kantoren, een benzinestation, een openbaar parkeerterrein en een begraafplaats

Het projectgebied ligt aan de oostzijde van de Anne Frankstraat het betreft de laatste lege kavel aan deze kant van de Anne Frankstraat. Tegen over het projectgebied staan nieuwe woningen in combinatie met zorg.

2. 2. Voorgenomen Initiatief

Het project omvat de bouw van zes woningen. Deze woningenbouw wordt ontwikkeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit betekent dat de kavels worden uitgegeven en individueel of collectief binnen de gestelde kaders worden uitgewerkt door particulieren of ontwikkelaars. De gronden binnen het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente.

Met de ontwikkeling van dit gebied wordt laatste hoek van de kruising Anne Frankstraat en de Molenstraat ingevuld, waarmee het straatbeeld van ontwikkelingsgebied wordt afgerond. De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats aan de achterzijde van de woningen. Aan de achterzijde van de woningen worden de parkeerplaatsen voor bij de woningen gerealiseerd. Aan de voorzijde komen de (voor)tuinen van de woningen. Dit komt overeen met de woningen aan de overzijde van de Anne Frankstraat. Deze woningen hebben een gemeenschappelijke binnentuin aan de binnenzijde en een kleine tuin aan de Anne Frankstraatzijde. De voorgestelde inrichting van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 4. Achteraanzicht op de beoogde woningen.

2. 3. **Beeldkwaliteit**

Een belangrijk uitgangspunt voor de invulling van het projectgebied is het realiseren van een goede beeldkwaliteit. Vanuit het welstandsbeleid geldt dit vooral voor de woningen langs de Pontweg (nieuwe dorpsrand). De zes woningen liggen niet direct langs de Pontweg. Toch is een goede afstemming met de woningen uit de directe omgeving nodig. Deze afstemming wordt in de welstandstoets behandeld. In de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 20 juni 2018, heeft de commissie het bouwplan welstandelijk akkoord bevonden.

2. 4. **Verkeer en parkeren**

De openbare ruimte aan de achterzijde van de woningen wordt ontsloten op de Anne Frankstraat. Via de Anne Frankstraat wordt de wijk aan de noordzijde aangesloten op de Keesomlaan en aan de zuidzijde via de Molenstraat op de Beatrixlaan.

Voor het parkeren is het van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het gemeente parkeerbeleid. Vanuit het beleid geldt als norm dat per woning met minder dan 75 m² BVO 0,7 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Voor woningen met meer dan 75m² BVO geldt een norm van 1,3 parkeerplaatsen. Achter de zes woningen worden 8 parkeerplaatsen aangelegd.

De woningen die met dit project mogelijk gemaakt worden zijn groter dan 75m² BVO. Er moet daarom rekening gehouden worden met een parkeernorm van 1,3. Voor de woningen zelf zijn daarom 8 parkeerplaatsen nodig.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit project. Er wordt achter-eenvolgens ingegaan op het Rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het projectgebied.

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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 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 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het projectgebied valt binnen het Waddengebied. Het Barro bepaalt dat een plan 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. Voor dit plan zijn de regels voor de bouw -en goothoogtes van het vigerende bestemmingsplan aangehouden. Verder worden er geen rijks belangen geraakt. Er zijn dan ook geen rijks belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een plan om zes woningen te realiseren wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Bovendien is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan zijn op deze locatie al stedelijke functies mogelijk gemaakt. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

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

Conclusie en randvoorwaarden

De ontwikkelingen binnen het projectgebied passen binnen de beleidsruimte die de provincie Noord-Holland hiervoor biedt. Ten aanzien van klimaatbestendigheid worden de beoogde woningen niet aangesloten op het gas. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aardkundige en archeologische waarden van de omgeving. Het project past binnen de voorwaarden uit de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*.

3. 3. Regionaal beleid

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. De eerste RAP is voor de periode 2011 – 2015 opgesteld. Dat termijn is afgelopen, met die rede is een tweede RAP regionaal vastgesteld. Deze tweede RAP gaat in op procesafspraken. De Regio Kop van Noord – Holland heeft in 2015 afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord – Holland (KWK).

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. 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.

Naast dat Texel een aparte status binnen de regio en de RAP heeft, wil de regio zelfbouw stimuleren. Zelfbouw en CPO zijn volgens de RAP een uitstekende vorm omvraag gestuurd te bouwen. Onderling is dan ook afgesproken dat gemeente kennisdelen om zelfbouw te stimuleren en na initiatief ook te faciliteren in een voorspoedig verloop.

Woningbehoefte 2017-2040	ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Den Helder	27.000	100	100	-200	-1.400	25.600
Hollands Kroon	20.300	500	1.200	1.600	1.500	21.800
Schagen	20.200	400	900	1.200	1.100	21.300
Texel	6.100	200	300	200	-100	6.000
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800

Tabel 1: Provinciale woningbehoefte prognose 2017 (bron: Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 -2020, RAP).

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 Stedelijk Gebied (BSG) liggen.

Conclusie en randvoorwaarden

Zoals hierboven beschreven schat de gemeente de woningbehoefte op circa 200 woningen tot 2020. Dit bouwproject, de ontwikkeling van zes woningen, is opgenomen in het KWK. Het regiobeleid heeft dan ook geen negatief invloed op het projectgebied.

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 woningen binnen het projectgebied sluiten aan op de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de 'Texelse identiteit'. De voorgestelde woningen liggen in de bebouwde kom. Op het gebied van duurzame energie worden de woningen niet aangesloten op het aardgas en worden de daken voorzien van zonnepanelen. .

Woonvisie Texel (2016)

Naar aanleiding van grote veranderingen op de woningmarkt, in het woningbeleid en aanpalend beleid is in september 2016 een nieuwe Texelse woonvisie vastgesteld. De nieuwe woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor lokale woonpartners. Deze woonvisie vormt een meerjarig kader en geeft input voor het maken van prestatieafspraken voor de komende jaren. Het doel van de woonvisie is om de Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Hierbij is aandacht voor belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, bestaande voorraad en zelfstandig thuis blijven wonen.

De woonvisie bestaat uit vier beleidslijnen, namelijk:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad:
 - Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk;
 - Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning;
 - Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd;
 - Regionaal project voor bewustwording particuliere eigenaren;
 - Blijverslening inzetten.
2. Texel zet in op robuuste kernen:
 - Inbreiding met kleinschalig maatwerk op initiatief uit de dorpen;
 - Monitoren en onderzoeken behoefte huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers, indien nodig bijstellen.
3. Texel richt zich op strategische programmering:
 - 70% van de woningbehoefte in concrete plannen vastleggen, de rest als ruimte behouden voor particuliere initiatieven;
 - Afwegingskader hanteren om de beste nieuwbouwplannen te selecteren;
 - Reserveren versus uitvoering: beperkte houdbaarheid plannen;
 - Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken.
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen:
 - Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren;
 - Een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument;
 - Er worden 100 extra huurwoningen gebouwd in het betaalbare sociale segment;
 - Starters blijven helpen met de starterslening;
 - Voldoende levensloopbestendige woningen;
 - Huisvesting (tijdelijke) werknemers.

Conclusie en randvoorwaarden

De voorgestelde woningen passen zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de woonvisie.

Welstand

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 projectgebied kent het welstandsniveau 'Dorpsrand'. 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.

Conclusie en randvoorwaarden

Het projectgebied ligt in een dorpsrand. De welstandsnota stelt daarom specifieke voorwaarden aan de oriëntatie, bijgebouwen, erfafscheidingen en beplantingen. De nieuwe Dorpsrand, waar dit project onderdeel van is, is destijds in één keer ontwerpen. Daarbij is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en is, onder andere om op een verantwoorde wijze met de dorpsrand om te gaan, voor het hele 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. Het bouwplan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vergadering op 20 juni 2018. In deze vergadering is het bouwplan akkoord bevonden door de commissie.

Parkeerbeleid

De CROW normering vormt de basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein.

Conclusie en randvoorwaarden

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 wordt aan de gemeentelijke parkeernormering voldaan.

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 projectgebied zijn enkele maatschappelijke functies gepland, zoals een hospice direct ten westen van het projectgebied. Door de aanwezigheid van de maatschappelijke functies (en enkele lichte bedrijfsfuncties) in de omgeving van het projectgebied, kan deze omgeving worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. De maatschappelijke functies op korte afstand van de beoogde woningen zijn activiteiten die in een dergelijk gebied inpasbaar zijn. 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.

In het kader van het voormalige bestemmingsplan Den Burg is akoestisch onderzoek uitgevoerd (2008). Daarbij is op de plankaart de geluidscontour (voorkeursgrenswaarde) getekend op 33 meter vanaf de Pontweg. De beoogde woningen liggen op ruim 120 meter vanaf de Pontweg en dus ruim buiten de geluidszone. 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 rij-snelheid. 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 ruimtelijke procedure geworden. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het project is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap (kenmerk: 20180212-12-17050) (Bijlage 1). 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 projectgebied wordt vervolgens voorgelegd aan het hoogheemraadschap voor een wateradvies.

Waterkwantiteit

De toename aan verharding als gevolg van dit plan is beperkt, namelijk circa 900 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. Aan de oostzijde van het plan, ligt een waterpartij. Deze dienen als bergende capaciteit om afstromend hemelwater op te vangen. Hemelwater afkomstig van de verhardingen in het projectgebied wordt via een hemelwaterriolering afgevoerd op deze waterpartijen. Afvalwater wordt aangeboden op het rioleringssysteem dat in de wijk is of wordt aangelegd. Echter, de plannen die dit project mogelijk maakt vormen een plan die in het geldende bestemmingsplan 'Den Burg' mogelijk zijn, alleen onder een andere bestemmingsfunctie namelijk Maatschappelijk. Binnen deze bestemming is een gebouw van het zelfde formaat toegestaan. In het kader van dit plan is rekening gehouden met de waterhuishouding.

Waterkwaliteit

Het uitgangspunt is het 100% afkoppelen van schoon hemelwater van het rioleringssysteem. 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 wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

Proces watertoets

Dit project wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4. 4. Bodem

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 eerder opgestelde bestemmingsplan 'Molenstraat – Anne Frankstraat' is in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Het projectgebied is in dit onderzoek opgenomen als deelgebied 4. Ondanks dat het een verouderd bodemonderzoek is, kan uit dit onderzoek geconcludeerd worden dat in 2012 de gronden 'schoon' waren. Sindsdien zijn de gronden met gras bezaait en niet in gebruik genomen ten behoeve van een andere functie. Hierdoor is het aannemelijk dat de gronden nog steeds 'schoon' zijn en dat bodem geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied vormt. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

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. Het projectgebied ligt in een aardkundige waarden en aardkundig monument. In de provinciale milieuverordening (Tranche 10), artikel 6.4, zijn vrijstellingen opgenomen ten behoeve van aardkundige monumenten. Artikel 6.4 lid 2 beschrijft dat het verbod op het aantasten van aardkundige monumenten op Texel niet van toepassing is op de woonkernen, zoals Den Burg.

Het projectgebied ligt in de woonkern van Den Burg. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

4. 6. Cultuurhistorie

Het projectgebied ligt niet in een gebied met specifieke cultuurhistorische waarden. Ook liggen rondom het projectgebied 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

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is naast de Monumentenwet, de Erfgoedwet (in werking per 1 juli 2016) van toepassing. De kern hiervan is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische beleidskaart vastgesteld. Op grond van de beleidskaart geldt per gebied een bepaalde verwachtingswaarde. Voor gebieden van archeologische waarde en met een lage, gematigde of hoge archeologische verwachtingswaarde, moet bij bodemingrepen van een bepaalde omvang archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Het projectgebied ligt in een gebied met hoge en matige archeologische verwachtingen. Voor gebieden met een gematigde en hoge verwachtingswaarde geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij respectievelijk 100 en 500 m². In het kader van de gebiedsontwikkeling van Den Burg west is een archeologisch onderzoek in 2005 uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3. In dit onderzoek is het projectgebied ook opgenomen als onderzoeklocatie. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor het gehele gebied Den Burg West geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit de archeologie bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

4. 8. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening.

Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Den Burg, het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Duinen en Lage Land Texel', ligt op ongeveer 2,5 km afstand van het projectgebied. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen voor het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

De ontwikkelingen vinden plaats in een gebied dat bouwrijp is gemaakt en waar diverse ruimtelijke ontwikkelingen zijn gerealiseerd. Het wordt momenteel gebruikt als graaswei-de en is volledig omringt met bebouwing. Hierdoor is het ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten.

Conflicten met de Wet natuurbescherming 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.

Beleid

De gemeente Texel heeft een eigen Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014-2017 (vastgesteld 22 oktober 2014). In deze visie heeft de gemeente een beeld geschetst hoe de gemeente om wil gaan met externe veiligheid. In de visie zijn de ambitieniveaus aangegeven ten aanzien van woonwijken, lintbebouwing, buitengebied en bedrijventerreinen. Daarbij is aangegeven of een overschrijding van de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is toegestaan bij beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze uitgangspunten hebben een directe doorwerking in dit project in verband

met onder meer de toelaatbaarheid van een (beperkt) kwetsbaar object) Een overschrijding van de 10^{-6} contour is hiervoor niet toegestaan en een overschrijding van de oriëntatiewaarde is niet acceptabel. Als gevolg van de ontwikkeling in het projectgebied neemt het groepsrisico beperkt toe. In de beleidsvisie is ten aanzien van de toename van het groepsrisico in woonwijken het volgende ambitieniveau vastgesteld: *'Acceptabel, mits toename kleiner dan 10% van het totale GR (niet-significante toename). Bij het significant toenemen van het GR aandacht voor optimaliseren planontwerp en bronbestrijding en besluit volledig verantwoorden'*.

Transport gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat het projectgebied zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting bevindt. Over de Pontweg vindt beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Pontweg beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour. Wel ligt het projectgebied in het invloedsgebied, waarbinnen het groepsrisico verantwoordt 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. Door de functiewijziging, van maatschappelijk naar woningen, neemt de personendichtheid in het invloedsgebied relatief gezien niet significant toe. De ontwikkeling voldoet aan de ambitie uit de beleidsvisie. Hiermee is (de toename van) het groepsrisico in voldoende mate verantwoord

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.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed. Dit project is kleinschalig en heeft geen grote verkeer aantrekkende 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. 11. Kabels en leidingen

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

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Dit project voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningen in een gebied dat al is aangewezen voor dergelijke ontwikkelingen. Belanghebbenden zijn op de hoogte van de ontwikkelingen die in Den Burg West spelen. De afwijking van het bestemmingsplan is in dit geval beperkt.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De resultaten hieruit worden te zijner tijd in deze paragraaf verwoord. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

5. 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.

Dit kan middels een anterieure overeenkomsten. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald. De kosten worden gedragen door het collectief opdrachtgeverschap. Er wordt een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij afgesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van zes aaneen gebouwde woningen, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De afwijking betreft het bouwen van woningen binnen een maatschappelijke bestemming. De woningen worden binnen het, in het geldende bestemmingsplan opgenomen, bouwvlak gebouwd.

Afweging

De voorgestelde woningen passen binnen de stedenbouwkundige opzet voor Den Burg West. Een belangrijk uitgangspunt is het realiseren van een goede beeldkwaliteit. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 is aangesloten met het bebouwingsbeeld van de omgeving.

Voorts is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE