

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFL) Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

PROJECTGEGEVENS	
Project	Nieuwbouw nultredewoning
Locatie	Joan Hodshonstraat / Kikkertstraat 9, De Cocksdorp, Texel
Gemeente	Gemeente Texel
Perceel	Sectie A, Nummer 6809
Opdrachtgever	Dhr. Smidt
Architect	Architectenbureau Veeger, Den Burg
Datum	Juni 2025 (tekening d.d. 25-06-2025)
Procedure	BOPA ex artikel 5.1 Omgevingswet
Zaaknummer	3482355 (principeverzoek d.d. 5 februari 2025)

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Ligging projectgebied
 - 1.3 Procedure
 - 1.4 Leeswijzer
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving
 - 2.1 Huidige situatie
 - 2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie
 - 2.1.2 Bouw- en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan
 - 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.2.1 Ontwikkeling
 - 2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan
3. Participatie
 - 3.1 Hoe was de voorbereiding?
 - 3.2 Wat vindt de omgeving?
 - 3.3 Wat vinden andere besturen?
4. Beleidskader
 - 4.1 Toetsing rijksbeleid
 - 4.2 Toetsing provinciaal beleid
 - 4.3 Toetsing regionaal beleid
 - 4.4 Toetsing gemeentelijk beleid
5. Landschappelijke inpassing
6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving
 - 6.1 M.e.r.-beoordeling
 - 6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
 - 6.3 Duurzaamheid
 - 6.4 Gezondheid
 - 6.5 Verkeer en parkeren
 - 6.6 Ecologie: soortenbescherming
 - 6.7 Ecologie: gebiedsbescherming
 - 6.8 Luchtkwaliteit
 - 6.9 Geluid
 - 6.10 Geur
 - 6.11 Omgevingsveiligheid / Externe veiligheid
 - 6.12 Trilling

- 6.13 Slagschaduw en windhinder
- 6.14 Welstand
- 6.15 Cultureel erfgoed
- 6.16 Bodem
- 6.17 Water
- 7. Financiële haalbaarheid
 - 7.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 7.2 Kostenverhaal
- 8. Conclusie: Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de realisatie van één grondgebonden nultredewoning op het perceel A6809 aan de Joan Hodshonstraat / Kikkertstraat 9 te De Cocksdorp, gemeente Texel.

Het initiatief is ingediend door familie Vogel en uitgewerkt door Architectenbureau Veeger te Den Burg. De aanvraag betreft de bouw van een levensloopbestendige woning met een gebruiksoppervlakte van circa 78 m².

De gemeente Texel heeft op basis van een principeverzoek (zaaknummer 3482355, d.d. 5 februari 2025) aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling, mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Omdat het plan deels buiten het bouwvlak valt (strijdig met artikel 22.29 van het omgevingsplan), is een BOPA noodzakelijk. De beoordeling vindt plaats op basis van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFL), conform artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

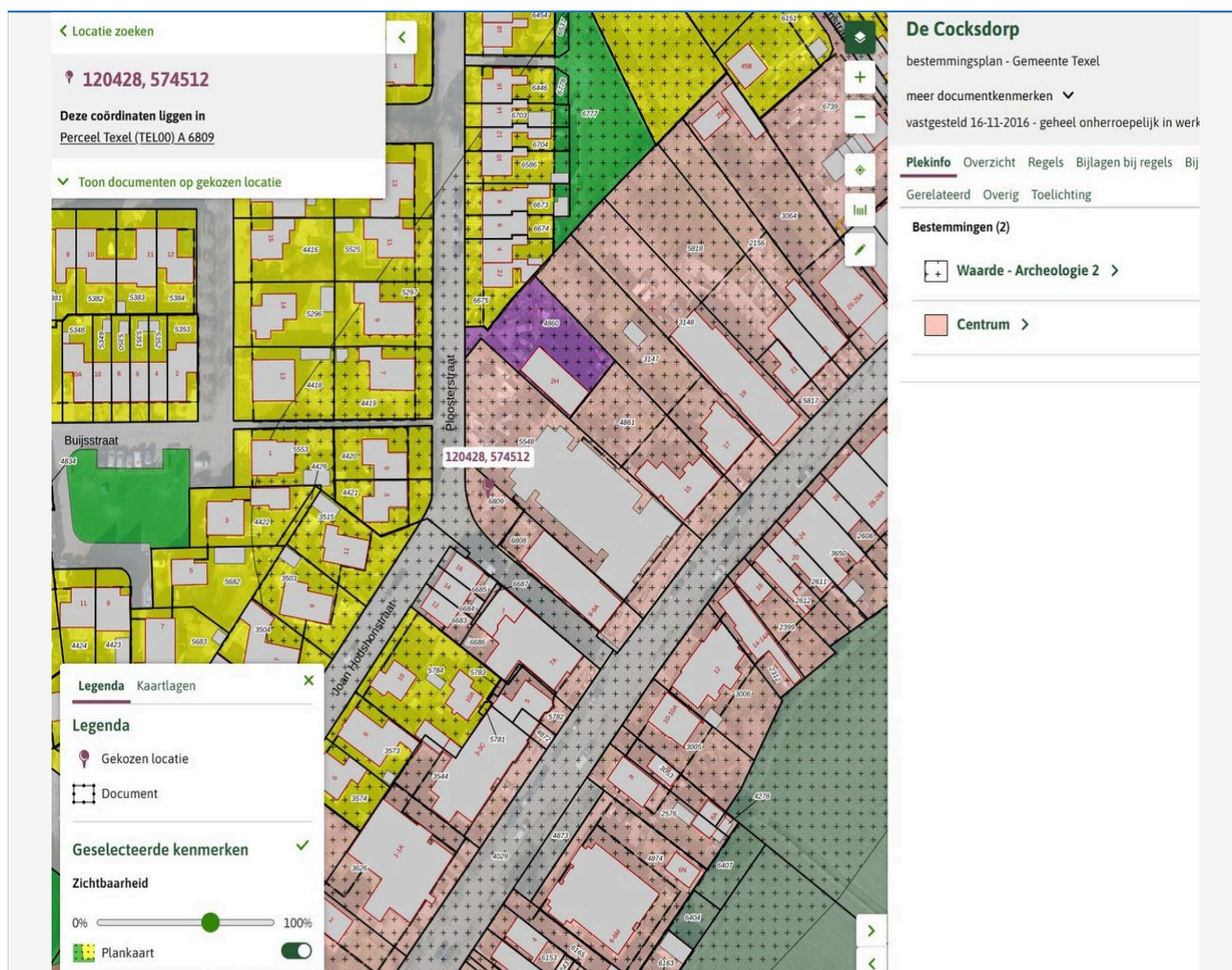
Conclusie: De aanleiding voor de BOPA is helder: het plan valt deels buiten het bouwvlak maar is inhoudelijk in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid en de positieve grondhouding van de gemeente.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in De Cocksdorp, de meest noordelijke kern van het eiland Texel. De locatie bevindt zich op het snijpunt van de Joan Hodshonstraat en de Kikkertstraat (kadastraal: gemeente Texel, sectie A, nummer 6809). De totale perceeloppervlakte bedraagt circa 71,8 m². In huidige omgevingsplan Centrum Functie.

De omgeving wordt gekenmerkt door een historisch lint van individuele woningen met variatie in vorm en uitstraling. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met kappen, overwegend in één à twee lagen. Ook is er een restaurant gevestigd aan de kikkertstraat naast het kavel. De locatie is goed ontsloten via de bestaande wegenstructuur.

Afbeelding 1 – Omgevingsplan De Cocksdorp – ligging perceel (Omgevingsloket, coördinaten 120428, 574512)



Bron: Omgevingsloket.nl – bestemmingsplan gemeente Texel, vastgesteld 16-11-2016 | Perceel TEL00 A 6809 | Paars gemarkeerd: bouwperceel Kikkertstraat 9

Conclusie: Het projectgebied is mooi gelegen de lijn van het wonen wordt doorgetrokken en doet dus geen afbreuk aan de bebouwing binnen de bebouwde kom van De Cocksdorp en past qua schaal en ligging in de bestaande lintstructuur.

1.3 Procedure

De aanvraag wordt ingediend als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet. De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing (afdeling 3.4 Awb, coördinatiebepaling).

De beoordeling of de BOPA kan worden verleend, geschiedt op grond van artikel 8.0a Bkl, waarbij wordt getoetst of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFL). Onderhavige onderbouwing voorziet in die toetsing.

Conclusie: De procedure is helder: reguliere BOPA-procedure op grond van de Omgevingswet.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven, zowel de huidige als de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 behandelt de participatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het beleidskader. Hoofdstuk 5 gaat in op de landschappelijke inpassing. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving (omgevingsaspecten) komen aan bod in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 behandelt de financiële haalbaarheid. De eindconclusie inzake de ETFL is opgenomen in hoofdstuk 8.

Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het perceel aan de Kikkertstraat 9 / Joan Hodshonstraat te De Cocksdorp is momenteel onbebouwd. In de directe omgeving bevinden zich vrijstaande woningen, een beperkte hoeveelheid centrumvoorzieningen en groenvoorzieningen.

De omgeving wordt gekenmerkt door een historisch lint van individuele woningen langs de dorpskern, waarbij woningen variëren in bouwstijl en uitstraling, maar een relatief eenvormige schaal kennen van één tot twee bouwlagen met een kap.

Het perceel grenst aan de Joan Hodshonstraat (noordzijde) en de Kikkertstraat (westzijde). Dit is de grens tussen het historische lint en de latere uitbreidingswijken. De perceelgrootte bedraagt circa 71,8 m² (conform situatietekening architectenbureau Veeger, 2025).

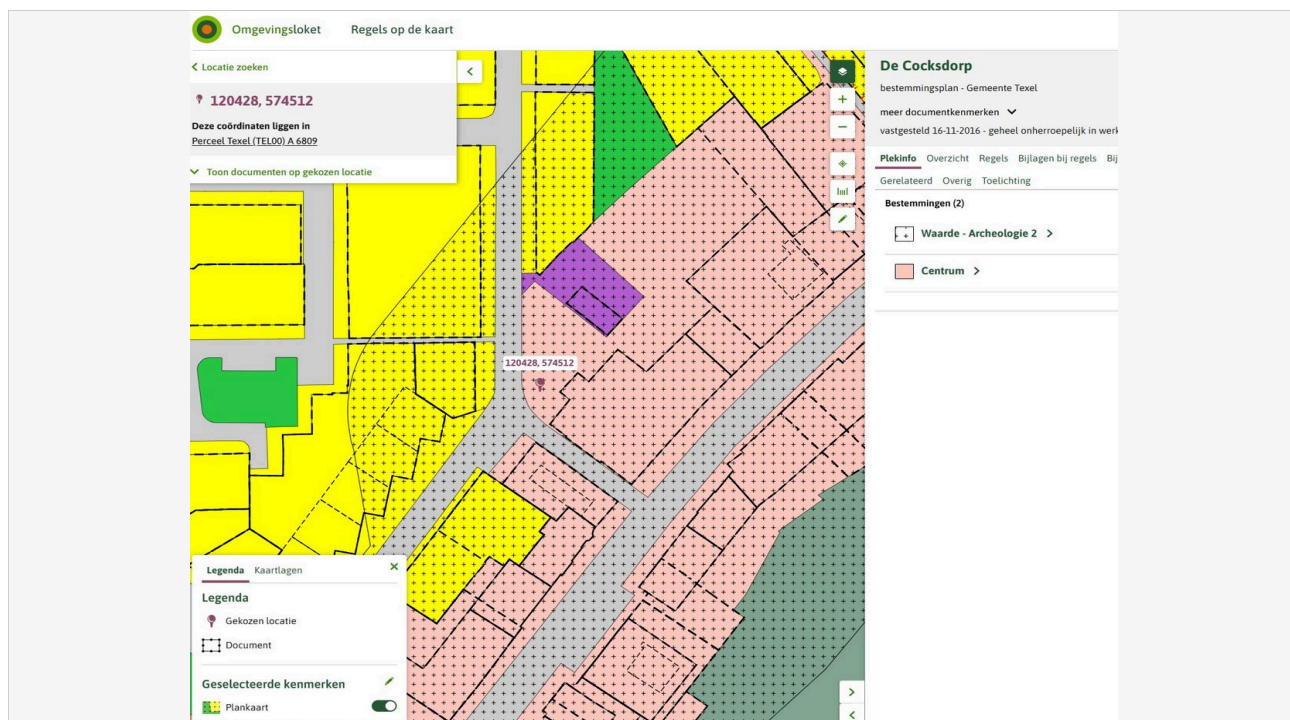
Conclusie: De huidige situatie betreft een leeg perceel binnen bestaand bebouwd gebied, omgeven door woonfuncties.

2.1.2 Bouw- en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan

De locatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Texel (voormalig bestemmingsplan). Conform het omgevingsloket (perceel TEL00 A 6809, coördinaten 120428 / 574512) geldt ter plaatse de enkelbestemming Centrum en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. De geldende regeling laat de functie wonen toe op dit perceel.

Op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan is bouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak op dit perceel betreft een beperkt oppervlak. Omdat de voorgenomen woning deels buiten dit bouwvlak wordt gerealiseerd (de rooilijn van 6.700 mm en de situering aan de hoek Kikkertstraat/Joan Hodshonstraat), is sprake van strijdigheid met artikel 22.29.

Afbeelding 2 – onderstaand afbeelding van omgevingsplan: bestemmingen ter plaatse van het projectgebied (Omgevingsloket)



Conclusie: Het plan past functioneel binnen het omgevingsplan (wonen is toegestaan), maar de situering overschrijdt het bouwvlak. Hierom is een BOPA vereist.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

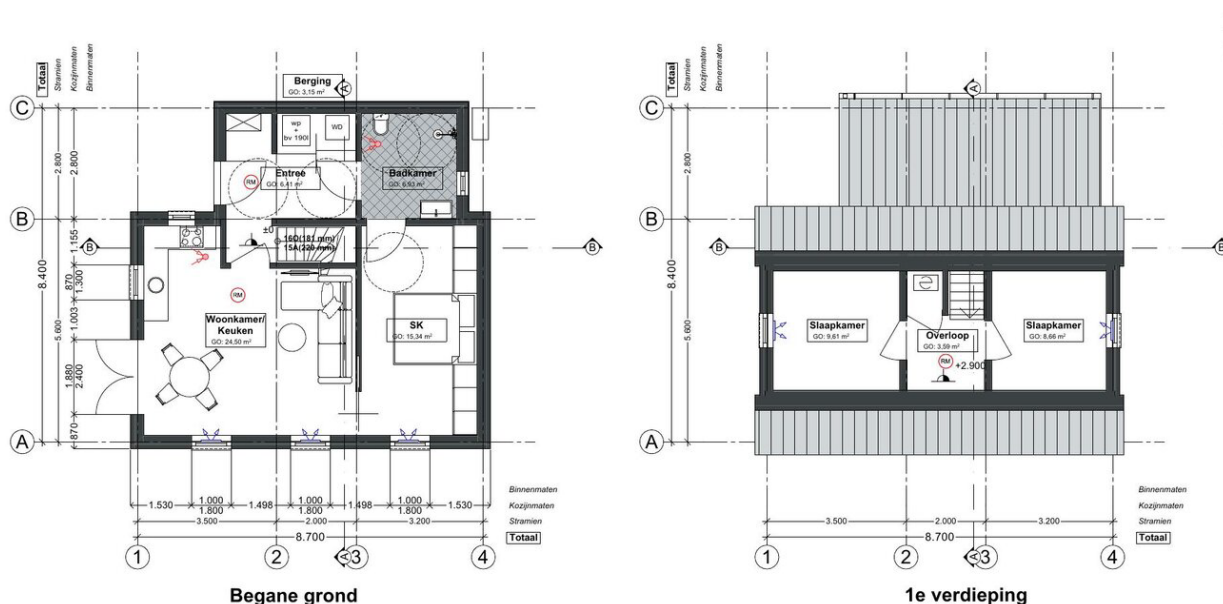
Het project betreft de realisatie van één grondgebonden nultredewoning. De woning heeft een totale gebruiksoppervlakte (GO) van circa 78,18 m². De verhuur/verkoopbare vloeroppervlakte (VG) bedraagt 53,71 m².

De woning wordt uitgevoerd in twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) met een traditioneel schilddak. De nokhoogte bedraagt circa 7,265 m. De woning sluit aan op de rooilijn van de lintbebouwing in de straat. Qua materiaalgebruik en kleurstelling wordt aangesloten bij de karakteristiek van De Cocksdorp.

De ruimtelijke opzet is als volgt:

Ruimte	Categorie	GO (m ²)	VG (m ²)
Badkamer	Badruimte	6,93	0,00
Berging	Verkeersruimte	3,15	0,00
Entree	Verkeersruimte	6,41	0,00
Studeerkamer (SK)	Verblijfsruimte	15,34	15,34
Woonkamer/Keuken	Verblijfsruimte	24,50	24,50
Slaapkamer 1	Verblijfsruimte	8,66	6,24
Slaapkamer 2	Verblijfsruimte	9,61	7,63
Overloop	Verkeersruimte	3,59	0,00
TOTAAL		78,18	53,71

Afbeelding 3 – Plattegronden begane grond en 1e verdieping + geveltekeningen



Conclusie: De geplande nultredewoning is compact, levensloopbestendig en past qua schaal en uitstraling in de bestaande lintbebouwing van De Cocksdorp.

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan

De enige strijdigheid met het omgevingsplan betreft de overschrijding van het bouwvlak als bedoeld in artikel 22.29. De woning wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd om de situering op de hoek Kikkertstraat/Joan Hodshonstraat optimaal te benutten en de rooilijn te respecteren.

Er zijn geen overige strijdigheden met gebruiksregels, parkeernormen of andere bepalingen van het omgevingsplan geconstateerd.

Conclusie: Er is uitsluitend sprake van strijdigheid met de bouwvlakbepaling (art. 22.29). Alle overige aspecten zijn conform het omgevingsplan.

3. Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding?

Voorafgaand aan de aanvraag heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Texel. Dit principeverzoek is geregistreerd onder zaaknummer 3482355 en dateert van 5 februari 2025. De gemeente heeft dit verzoek positief beoordeeld en aangegeven dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, mits voorzien van een adequate onderbouwing. Ook is er een preadvies bij de commissie omgevingskwaliteit gevraagd en deze waren enthousiast.

Op basis van dit principe-akkoord heeft het Architectenbureau Veeger het schetsontwerp verder uitgewerkt, hetgeen heeft geresulteerd in onderhavige aanvraag (werk 2469, d.d. 25 juni 2025).

Conclusie: De voorbereiding is zorgvuldig verlopen via een principeverzoek dat positief is beoordeeld door de gemeente Texel.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief (één woning) en de ligging binnen een bestaande bebouwde omgeving is geen uitgebreide participatieronde gehouden. De directe aangrenzende burens zijn door de eigenaar op de hoogte gesteld van de plannen. Vooralsnog waren er geen opmerkingen.

Gedurende de reguliere BOPA-procedure bestaat natuurlijk nog voor omwonenden de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen conform afdeling 3.4 Awb.

Conclusie: Er zijn geen bezwaren vanuit de omgeving bekend. De reguliere inspraakprocedure biedt voldoende rechtsbescherming.

3.3 Wat vinden andere besturen en organisaties?

Gelet op de aard en omvang van het project (één woning, geen externe veiligheidsrisico's, geen Natura 2000-gebieden in de directe nabijheid van het bouwperceel zelf) is vooroverleg met het waterschap of de provincie niet verplicht gesteld. De gemeente Texel heeft positief gereageerd op het ingediende principeverzoek.

Conclusie: Geen aanleiding voor verplicht vooroverleg met andere besturen. De gemeentelijke afstemming via het principeverzoek volstaat.

4. Beleidskader

4.1 Toetsing rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020) legt de nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik, versterking van bestaand stedelijk gebied en de verduurzaming van de woningmarkt. Het voorkeursprincipe 'centraal tenzij' schrijft voor dat nieuwe woningbouw bij voorkeur plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Het voorliggende plan realiseert één woning binnen de bestaande bebouwde kom van De Cocksdorp, op een perceel dat reeds een woonfunctie kent. Dit is in lijn met de NOVI-doelstelling van binnenstedelijk en efficiënt ruimtegebruik.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vormt de grondslag voor de beoordeling van de BOPA. Op grond van artikel 8.0a Bkl dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing voorziet hierin.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid (NOVI) en de vereisten van het Bkl.

4.2 Toetsing provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland hanteert de Omgevingsvisie NH2050 als strategisch kader. Hierin wordt ingezet op geconcentreerde verstedelijking binnen bestaand bebouwd gebied en op het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van Noord-Holland.

De Omgevingsverordening NH2023 stelt regels voor onder meer woningbouw. Texel valt onder de categorie 'kleine kernen/eilanden' waarvoor specifieke kwalitatieve eisen gelden. Het plan past binnen de bandbreedte die de provincie toestaat voor kleinschalige woningbouw in bestaand bebouwd gebied op de Waddeneilanden.

De Woonagenda Noord-Holland benadrukt de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren en zorgbehoevenden. Een nultredewoning draagt rechtstreeks bij aan deze beleidsdoelstelling.

Conclusie: Het plan past binnen het provinciale beleid (NH2050, Omgevingsverordening NH2023, Woonagenda Noord-Holland).

4.3 Toetsing regionaal beleid

Er zijn geen specifieke regionale beleidsafspraken (bijv. Metropoolregio Amsterdam) die van directe invloed zijn op dit plan. Texel valt buiten de MRA-planningsregio. Op regionaal niveau is geen afwijkend of beperkend beleid van toepassing.

Conclusie: Geen belemmerend regionaal beleid van toepassing.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

De gemeente Texel hanteert de volgende relevante beleidsuitgangspunten:

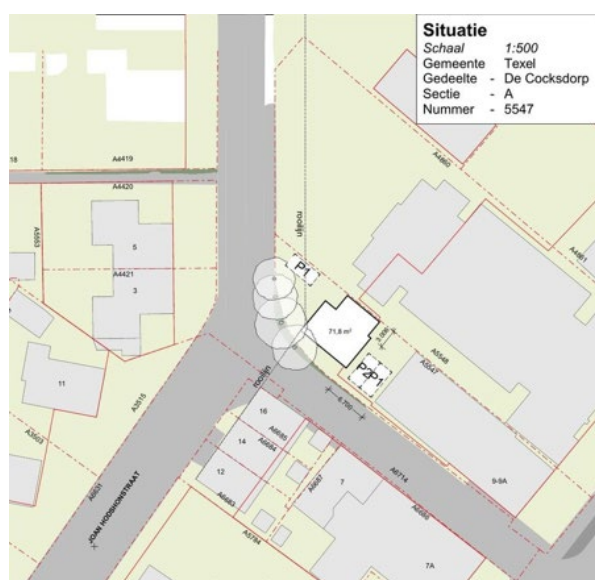
- Omgevingsvisie Texel: inzet op versterking van de bestaande kernen en duurzaam gebruik van het eilandse landschap. Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied.
- Woonvisie Texel 2024: er bestaat een aangetoonde behoefte aan levensloopbestendige nultredewoningen, met name voor de eilandse bevolking en voor doorstroming op de woningmarkt.
- Welstandsnota gemeente Texel: nieuwbouw dient aan te sluiten bij de schaal, maat en uitstraling van de bestaande lintbebouwing.
- Parkeernota gemeente Texel: parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het perceel voorziet in een parkeerplaats op eigen terrein (P1 conform situatietekening).
- Principeverzoek zaaknummer 3482355 (5 februari 2025): positief beoordeeld door burgemeester en wethouders van de gemeente Texel.

Conclusie: Het plan past volledig binnen het gemeentelijk beleid en is in lijn met de positieve grondhouding van de gemeente Texel.

5. Landschappelijke inpassing

5.1 Inrichtingstekening nieuw

De woning is gesitueerd in lijn met de woningen aan de Joan Hodshonstraat. De voorgevel is georiënteerd op de Joan Hodshonstraat. Aan de zijde van de Kikkertstraat (westzijde) wordt de rooilijn evenmin overschreden.



Afbeelding 4 – situatietekening van het voorgestelde ontwerp

Afbeelding 5 – 3D-visualisaties van het voorgestelde ontwerp



Bron: Architectenbureau Veeger (2025) | 3D-weergave voorzijde en achterzijde van de nieuwbouwwoning te De Cocksdorp

5.2 Toetsing beeldkwaliteitsplan

De gemeente Texel hanteert de Welstandsnota als toetsingskadercriteria voor de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing voor vergunningsplichtige aanvragen in welstandsgebieden. De relevante criteria voor dit project en lintbebouwing op Texel zijn:

- Eén tot twee bouwlagen met kap – voldaan (begane grond + eerste verdieping, schilddak).
- Aansluiting bij bestaande schaal en maat van de omgeving – voldaan (breedte 8,70 m, diepte 8,40 m, goot- en nokhoogte conform omgeving).
- Gebruik van traditionele materialen (baksteen, antraciet dakpannen) – voldaan conform tekening.
- Rooilijnen respecteren – voldaan conform situatietekening.

Conclusie: Het ontwerp past binnen de beeldkwaliteitscriteria van de Welstandsnota en sluit aan op de karakteristiek van De Cocksdorp.

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

6.1 M.e.r.-beoordeling

De realisatie van één woning valt niet onder de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordeling (bijlage II, kolom 2 bij het Besluit m.e.r.). Er is geen sprake van een project dat is opgenomen in kolom 1 van bijlage C of D bij het Besluit m.e.r.

Conclusie: M.e.r.(-beoordeling) is niet van toepassing.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g Bkl dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De realisatie van één woning wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder (zie jurisprudentie: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1732).

Conclusie: De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de bouw van één woning.

6.3 Duurzaamheid

De woning wordt gebouwd conform de eisen van het Bouwbesluit 2012 (thans Besluit bouwwerken leefomgeving, Bbl). Dit houdt in dat de woning voldoet aan de eisen voor bijna-energie neutrale gebouwen (BENG). De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, zonnepanelen, warmtepomp etc.

Conclusie: De woning wordt duurzaam gebouwd conform de BENG-eisen.

6.4 Gezondheid

Het woon- en leefklimaat ter plaatse is goed. De locatie is gelegen in een rustige woonwijk zonder relevante geluid- of luchtkwaliteitsbronnen in de directe omgeving. De nultredewoning draagt bij aan de zelfredzaamheid van bewoners.

Conclusie: Geen gezondheidsrisico's geconstateerd. Het woon- en leefklimaat is goed.

6.5 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie van één woning bedraagt op basis van CROW-publicatie 381 circa 6 à 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een verwaarloosbare toename ten opzichte van de bestaande situatie en vormt geen belemmering.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Conform de situatietekening is voorzien in één parkeerplaats (P1) op eigen terrein. Dit voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm voor een woning in De Cocksdorp (norm: 1,0 parkeerplaats per woning).

Conclusie: Verkeersgeneratie is minimaal. Parkeren wordt voldaan op eigen terrein (P1). Geen belemmeringen.

6.6 Ecologie: soortenbescherming

Op het onbebouwde perceel zijn visueel geen beschermde soorten of vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Er is geen bestaande bebouwing aanwezig die gesloopt wordt, zodat er geen risico bestaat op aantasting van vleermuizen of broedvogels. De 7 bomen die er staan blijven zoals te zien is op de situatie tekening bestaan en worden niet verwijderd. Er is een BES1 rapport gemaakt (zie Bijlage) de adviezen in dit rapport zullen als leidraad fungeren tijdens de bouwwerkzaamheden.

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (15 maart – 15 juli). Aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te beginnen met de grondwerkzaamheden.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen vanuit de soortenbescherming. Standaard zorgplicht is van toepassing.

6.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Duinen en Lage Land Texel. Gelet op de kleinschaligheid van het plan (één woning, geen relevante stikstofemissie gedurende de gebruiksfase) en de afstand tot het Natura 2000-gebied, zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Een AERIUS-berekening voor de aanlegfase kan worden overlegd indien het bevoegd gezag dit vereist. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden wordt geen overschrijding van de stikstofdrempelwaarden verwacht.

Conclusie: Geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering.

6.8 Luchtkwaliteit

De realisatie van één woning valt ruimschoots binnen de grenswaarden van de Wet milieubeheer (thans integraal opgenomen in de Omgevingswet). Er is geen sprake van een project dat 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit (IBM-criterium: < 1,2 µg/m³ NO₂ en PM₁₀).

Conclusie: Luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

6.9 Geluid

De locatie is niet gelegen binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder (thans Omgevingswet/Bkl). De Joan Hodshonstraat en Kikkertstraat zijn 30 km/u-wegen waarvoor geen wettelijke geluidzone geldt.

Uit een indicatieve beoordeling volgt dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning onder de richtwaarde van 48 dB Lden ligt.

Conclusie: Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.

6.10 Geur

Het is bekend dat er een restaurant (kikkertstraat 9) aanwezig is. Het aspect geur is hier van toepassing echter als het restaurant aan de eisen van het bouwbesluit voldoet niet relevant voor dit plan.

Conclusie: Geur vormt geen belemmering voor de eigenaar en het plan.

6.11 Omgevingsveiligheid / Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (Bevi), buisleidingen (Bevb) of transportassen (Bevt) aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied raken. De locatie valt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6). Het groepsrisico is niet in het geding.

Conclusie: Externe veiligheid vormt geen belemmering.

6.12 Trilling

Er zijn geen relevante trillingsbronnen (rail, industrie) aanwezig in de omgeving. Trilling is niet relevant voor dit plan.

Conclusie: Trilling vormt geen belemmering.

6.13 Slagschaduw en windhinder

Er zijn geen windturbines in de directe omgeving waarvoor slagschaduwberekeningen noodzakelijk zijn. De woning heeft een beperkte bouwhoogte (nok 7,265 m) en zal geen relevante schaduwwerking veroorzaken op aangrenzende percelen buiten de toegestane uren.

Conclusie: Slagschaduw en windhinder zijn niet relevant voor dit plan.

6.14 Welstand

Het ontwerp is opgesteld door Architectenbureau Veeger en voldoet aan de criteria van de Welstandsnota van de gemeente Texel. De woning past qua schaal, maat en uitstraling in de bestaande lintbebouwing. Het bouwplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie/Commissie Omgevingskwaliteit.

Conclusie: Welstand: het ontwerp sluit aan bij de karakteristiek van De Cocksdorp. Formele welstandsbeoordeling volgt bij de vergunningaanvraag.

6.15 Archeologie/Cultureel erfgoed

Het plangebied is niet gelegen binnen een rijksbeschermd of gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Er zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten op het perceel aanwezig. Op grond van de Erfgoedwet is de initiatiefnemer gehouden eventuele toevalsvondsten te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ter plaatse geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (conform omgevingsplan gemeente Texel). Dit impliceert dat bij bodemingrepen dieper dan de vrijstellingsgrens (doorgaans 50 cm) een archeologisch onderzoek vereist is. Hieraan zal in de uitvoering worden voldaan zodat er niet dieper wordt gegraven.

De Kikkertstraat/Joan Hodshonstraat maakt deel uit van het historisch lint van De Cocksdorp. Het ontwerp sluit aan op deze structuur zonder afbreuk te doen aan de historische karakteristiek.

Conclusie: Archeologie vormt geen belemmering. Toevalsvondsten dienen conform de Erfgoedwet te worden gemeld.

6.16 Bodem

Ter plaatse van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging. Het perceel is momenteel onbebouwd en kent geen relevante voorgeschiedenis van verdachte activiteiten.

Conform het gemeentelijk beleid dient bij de vergunningaanvraag een verkennend bodemonderzoek te worden overgelegd. Bij de vergunningsaanvraag is dit bodemonderzoek ingediend.

Conclusie: Bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering. Een verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd bij de aanvraag.

6.17 Water

De ontwikkeling heeft een beperkte impact op de waterhuishouding. Het plangebied is niet gelegen binnen een waterkering of beschermingszone. Er worden geen watergangen aangetast.

Hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd conform de waterparagraaf van de gemeente Texel en de richtlijnen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Gezien de perceelgrootte en de waterpasserende ondergrond van Texel is dit goed uitvoerbaar.

Vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Conclusie: Het aspect water vormt geen belemmering. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt; vuilwater wordt op het riool aangesloten.

7. Financiële haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer (familie Vogel). Er is sprake van een private ontwikkeling zonder gemeentelijke financiering. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan te realiseren.

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief (één woning, GO 78,18 m²) is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Er zijn geen onvoorziene omstandigheden bekend die de haalbaarheid in gevaar brengen.

Conclusie: De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Het plan wordt gefinancierd door de initiatiefnemer.

7.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 13.6 Omgevingswet is de gemeente verplicht de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Voor kleinschalige plannen als het onderhavige kan dit plaatsvinden via een anterieure overeenkomst.

De gemeente Texel en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst sluiten waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit kader worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke legeskosten en eventuele plankosten.

Conclusie: Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Texel en de initiatiefnemer.

8. Conclusie: Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

Op grond van artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet jo. artikel 8.0a Bkl dient bij een BOPA te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis van voorgaande analyse wordt hieronder de integrale ETFAL-afweging gemaakt.

Aspect	Conclusie	Oordeel
Rijksbeleid (NOVI/Bkl)	Plan past binnen binnenstedelijk woningbouwbeleid.	✓ Akkoord
Provinciaal beleid (NH2050)	Plan past binnen het provinciaal woonbeleid voor eilanden.	✓ Akkoord
Gemeentelijk beleid	Positief principe-akkoord; past in Omgevingsvisie en Woonvisie.	✓ Akkoord
Ruimtelijke inpassing	Sluit aan op bestaande lintbebouwing en rooilijnen.	✓ Akkoord
Welstand / Beeldkwaliteit	Voldoet aan Welstandsnota; passende uitstraling.	✓ Akkoord
M.e.r.	Niet van toepassing (< drempelwaarden).	✓ n.v.t.
Ladder duurzame verstedelijking	Niet van toepassing (< 12 woningen).	✓ n.v.t.
Luchtkwaliteit	IBM: geen relevante bijdrage.	✓ Akkoord
Geluid	Geen geluidzone van toepassing; norm niet overschreden.	✓ Akkoord
Externe veiligheid	Geen risicocontouren aanwezig.	✓ Akkoord
Ecologie (soorten)	BESI Rapport bijgevoegd	✓ Akkoord
Ecologie (gebieden)	Geen significant effect op Natura 2000.	✓ Akkoord
Bodem	Geen verdachte locatie; bodemonderzoek volgt.	✓ Akkoord
Water	Hemelwater op eigen terrein; Vuilwater wordt aangesloten op gemeentelijk Riool.	✓ Akkoord
Verkeer en parkeren	Minimale generatie; parkeren eigen terrein (P1).	✓ Akkoord
Cultureel erfgoed	Geen monumenten; aansluiting historisch lint. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2: Er wordt tijdens de bouw rekening gehouden dat ze niet dieper dan 50cm mogen uitgraven.	✓ Akkoord
Duurzaamheid (BENG)	Woning voldoet aan BENG-eisen.	✓ Akkoord
Financiële haalbaarheid	Private financiering; anterieure overeenkomst.	✓ Akkoord

Participatie	Positief principe-akkoord gemeente; geen bezwaren.	✓ Akkoord
--------------	--	-----------

EINDCONCLUSIE

Op basis van de toetsing aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, de beoordeling van alle relevante omgevingsaspecten en de positieve grondhouding van de gemeente Texel (principeverzoek zaaknummer 3482355, d.d. 5 februari 2025) wordt geconcludeerd dat de voorgenomen realisatie van één grondgebonden nultredewoning aan de Joan Hodshonstraat / Kikkertstraat 9 te De Cocksdorp leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFL) als bedoeld in artikel 8.0a Bkl.

Alle omgevingsaspecten zijn zorgvuldig beoordeeld. Geen enkel aspect vormt een belemmering voor de uitvoering van het plan. Het initiatief past volledig binnen het beleidskader en draagt bij aan de lokale woningbehoefte op Texel.

De omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

Den Burg, juni 2025

Architectenbureau Veeger

Kogerstraat 43, 1791 EP Den Burg

Tel: 0222-314037 | info@veegertexel.nl | www.veegertexel.nl

KvK: 57351570