

bestemmingsplan

Naast Stolpweg 23, Den

Hoorn

Gemeente Texel



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie:

Datum:

Contactpersoon Buro SRO:

Kenmerk Buro SRO:

Opdrachtgever:

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:

KvK nummer:

Rabobank rekeningnummer:

NL8187.16.071.B01

30232281

NL44.RABO.0142.1540.24

t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten	17
4.1 Milieueffectrapportage	17
4.2 Water	18
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.4 Bodem	21
4.5 Geluid	22
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Flora en fauna	23
4.8 Milieuzonering	24
4.9 Externe veiligheid	25
4.10 Parkeren en verkeer	26
5 Juridische toelichting	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Verbeelding	28
5.3 Planregels	28
5.4 Wijze van bestemmen	29
6 Uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om aan de Stolpweg in Den Hoorn vier starterswoningen te bouwen. Het initiatief is bedacht door vier jonge Texelaars uit Den Hoorn die op zoek zijn naar een eigen (betaalbare) woning in Den Hoorn. Het initiatief is door de gemeente Texel omarmd. De gemeente Texel heeft zich, als eigenaar van de grond, bereid verklaard de gronden te verkopen en mee te werken aan de realisatie van deze 4 woningen.

Het plangebied betreft op dit moment een leegstaand grasveld (gemeentegroen) zonder enige bebouwing of begroeiing en is uitermate geschikt als inbreidingslocatie voor Den Hoorn. De nieuwe woningen worden zo gebouwd dat deze qua straatbeeld stedenbouwkundig aansluiten bij de naastgelegen rijwoningen aan de Stolpweg.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Den Hoorn 2014' en het 'reparatieplan Den Hoorn'. De gronden van het plangebied hebben de enkelbestemming 'Groen' zonder bouwvlak. De bouw van de vier woningen is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de gronden van het plangebied geldt dat er een bestemmingswijziging dient plaats te vinden. Het voorliggend plan beschrijft deze bestemmingswijziging.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van het dorp Den Hoorn op het eiland Texel aan de Stolpweg. Het plangebied is onderdeel van een grotere kadastraal perceel en staat bekend onder de kadastrale gemeente Texel, sectie P, perceelnummer 1335.

De onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



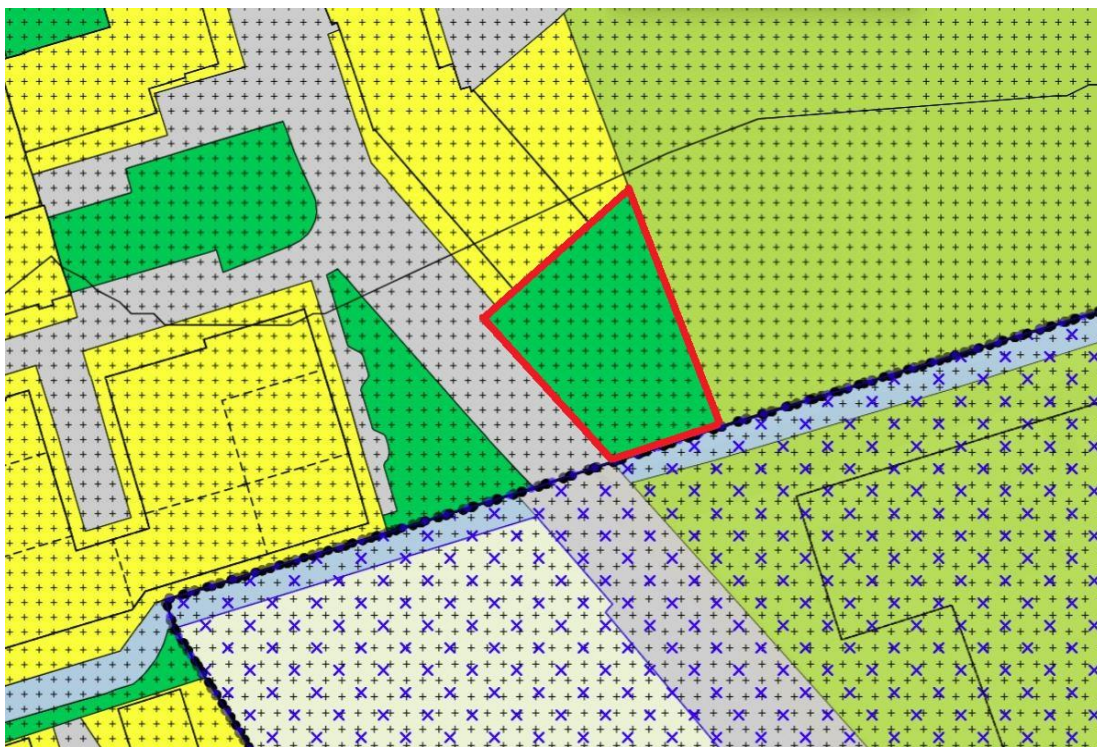
Figuur 1: Globale ligging plangebied (rood omkaderd) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: globale begrenzing plangebied (rood omkaderd) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Den Hoorn 2014' van de gemeente Texel (vastgesteld op 12 juli 2016) en het 'reparatieplan Den Hoorn' (vastgesteld op 19 december 2018). Hieronder volgt een beschrijving van de bestemming. De navolgende afbeelding geeft een impressie van het geldende bestemmingsplan van de planlocatie:



Figuur 3: bestemmingsplan 'Den Hoorn 2014', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het plangebied geldt nu de enkelbestemming 'Groen'. Het grondgebied heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dergelijke gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. In de toekomstige situatie dient de enkelbestemming van het plangebied de bestemming 'Wonen - Twee-aaneen' met een bouwvlak te krijgen alsmede de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied voor de openbare parkeerplaatsen en de toegangsweg naar de achterliggende volkstuinen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt overgenomen.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het huidige bestemmingsplan. Daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stolpweg, net binnen de grenzen van het dorp Den Hoorn. Den Hoorn is één van de zeven dorpen gelegen op Texel en ligt in het zuidelijke deel van het eiland. Het plangebied zelf ligt in het zuidoostelijke deel van Den Hoorn aan de Stolpweg. De stolpweg is een belangrijke weg van Den Hoorn en loopt via het zuiden richting 't Horntje. Ten noordwesten van het plangebied staan meerdere rijtjeswoningen. Ten oosten van het plangebied liggen volkstuintjes. Ten zuiden van het plangebied houdt de bebouwing van Den Hoorn op, met aansluitend een groepsaccommodatie verblijf.

In de huidige situatie is het plangebied een onbebouwd terrein met laag begroeid gras. Het plangebied grenst ten noorden aan een kleine sloot.

Onderstaande figuur toont de huidige situatie van het plangebied



Figuur 4: Huidige situatie plangebied (Bron: google streetview, april 2019)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er vier starterswoningen gebouwd. Aangezien het plangebied op dit moment een leegstaand terrein betreft hoeven er geen sloopwerkzaamheden plaats te vinden. Er wordt ook geen beplanting verwijderd of bomen gekapt.

Ten noorden van het plangebied staan meerdere rijtjeswoningen. De nieuw te bouwen woningen zijn zodanig ontworpen dat het uiterlijk van deze woning aansluit op deze woningen. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de rand van Den Hoorn en zullen de nieuwe afsluiting van het bebouwd gebied vormen.

De parkeergelegenheid wordt deels het eigen terrein van de woningen gerealiseerd. Per woning is er de mogelijkheid om op het eigen erf voor het huis te parkeren. Daarnaast worden er ook drie openbare parkeerplekken aan de Stolpweg gerealiseerd. Hiermee komt het totale aantal parkeerplaatsen van ontwikkeling op zeven. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Stolpweg.

Onderstaande figuren geven de beoogde situatie weer.



Figuur 5: Impressie toekomstige situatie



Figuur 6: Situatietekening beoogde situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Het rijk kent volgens de SVIR 3 doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (tot 2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in gebied aangegeven als Waddengebied. Het Barro geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee en dat gebruik of

bebouwing mogelijk maakt, die afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten wordt een beoordeling gemaakt van de gevolgen voor die kwaliteiten van het gebied. Nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied moet qua toelaatbare bouwhoogte aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Met de beoogde ontwikkeling worden vier woningen gebouwd die vergelijkbare bouw- en goothoogtes zullen hebben als de omliggende bebouwing en die daarnaast is het stedelijke gebied van Den Hoorn worden gebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling kent verder weinig tot geen raakvlak met de opgestelde nationale belangen. Vanuit het Barro zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien ligt tussen 11 en 14 woningen. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen. Het plangebied bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied van Den Hoorn. Vanuit oogpunt van de ladder bezien is het van belang na te gaan hoeverre in deze situatie sprake is van verdere verstedelijking. Gezien dat er enkel vier woningen worden gebouwd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het beoogde plan niet ladderplichtig en wordt er voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor woningbouwplannen die niet ladderplichtig zijn geldt wel een verplichting van regionale afstemming. Deze afstemming vindt plaats in het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK) van Noord-Holland. Conform de provinciale Woonagenda 2020-2025 worden maatwerkafspraken op het gebied van wonen in regionale woonakkoorden opgenomen. Deze regionale woonakkoorden worden tussen de gemeenten in de Kop en de provincie gesloten. De beoogde woningen zijn opgenomen in de regionale afspraken. In het Actieplan Wonen van de gemeente Texel wordt aangegeven dat er een behoefte is aan betaalbare koopwoningen voor jonge Texelaars en Texelse gezinnen (lage- en middeninkomens). In het woningbouwprogramma Texel

2020-2030 wordt aangegeven dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch in het totale woningaanbod: er zijn ruim 1.000 betaalbare woningen tekort ten opzichte van het inkomen van de huishoudens op Texel. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. De realisatie van de vier woningen kan een kleine bijdrage leveren aan deze vraag.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in overstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofddambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten en houvast te bieden. Daarvoor wordt een aantal bewegingen voor de toekomst benoemd:

- 1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
- 2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.

3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek

De ambitie van de provincie is onder andere het streven naar een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken is een goed beheer van de bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten van belang. Er dient voldaan te worden aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen. Met name het onderdeel 'sterke kernen, sterke regio's' is bij de beoogde ontwikkeling relevant. De ontwikkeling zorgt voor een toename van starterswoningen voor jongeren op Texel, een sector waarin grote vraag naar is. Op deze manier wordt er met de beoogde ontwikkeling ingespeeld op de demografische verandering en prognoses van Texel. Daarbij komt dat de woningen in ontwerp zullen aansluiten met de omliggende woningen. Hierdoor ontstaat een groter geheel van identiteit en karakter in Den Hoorn. Met de ontwikkeling kan de leefbaarheid worden verbeterd. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening (Noord-Holland)

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het stedelijke gebied bevindt.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Texel op koers

Texel op Koers is de structuurvisie van de gemeente Texel (vastgesteld op 3 Maart 2009). In Texel Op Koers wordt de structuurvisie van Texel beschreven tot aan 2020. De gemeente streeft naar behoud van wat de moeite waard is om te behouden en naar vernieuwing waar dat kansen biedt om de positie van Texel te versterken. Bij alles wat de gemeente van plan is, gaan ze uit van de Texelse kernkwaliteiten of kernwaarden. Deze kernwaarden zijn:

1. de rust en ruimte;
2. de rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen;
3. de grote afwisseling van landschappen en landgebruiksvormen;
4. de Texelse identiteit;
5. het specifieke eilandkarakter;
6. de nachtelijke duisternis; en
7. de maritieme monumenten.

De gewenste ontwikkelingen van Texel tot 2020 wordt uitgewerkt aan de hand van drie hoofdlijnen:

- Economie;
- Ruimte en Milieu; en
- Vitale Samenleving.

Binnen de bovenstaande hoofdlijnen worden 20 verschillende onderwerpen besproken. Per onderwerp is beschreven hoe de gewenste toekomst eruitziet, welke ideeën, meningen en belangen er bij de burgers en organisaties leven en tenslotte welke beleidskeuze de gemeente heeft gemaakt en hoe ze die keuzen actief wil uitwerken.

Planspecifiek

De afgelopen jaren was er sprake van vergrijzing en ontgroening op Texel. Het aantal jongeren is de afgelopen jaren afgenomen en het aantal ouderen op Texel is juist toegenomen. De gemeente wil Texel aantrekkelijker maken voor jongeren, jonge starters en jonge gezinnen. Eén onderdeel hiervan is het bevorderen van het woonaanbod voor jonge starters.

De gemeente is actief als het gaat om de aanwijzing van nieuwe woonlocaties. Dit doen ze met name om de zeven Texelse kernkwaliteiten te kunnen blijven beschermen. In alle dorpen van Texel is er behoefte voor nieuwe woningen en deze behoefte is er met name voor ouderen en jongeren. Met de bouw van de vier woningen, zoals in onderhavig plan wordt beoogd, ontstaat de mogelijkheid voor jongeren om in Den Hoorn te blijven wonen. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan is afgesteld op de structuurvisie van Texel.

3.3.2 Woonvisie Texel

Op 3 oktober 2016 is door de gemeente van Texel de woonvisie vastgesteld. 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 van senioren. In de woonvisie worden de trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen in Texel genoemd. Er wordt verder ingegaan op de woonvisie die Texel heeft. De Texelse woonvisie bestaat uit vier beleidslijnen:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad

Het overgrote deel van de toekomstige woningen van Texel staan er nu al en nieuwbouw heeft hier maar een klein aandeel in. Nieuwbouw dient niet te gaan concurreren met de bestaande voorraad aan woningen.

2. Texel zet in op robuuste kernen

De samenhang tussen wonen en voorzieningen en relatie tot de leefbaarheid van Texel is een belangrijk thema. Uitstroom van huishoudens uit kernen kan de draagkracht onder voorzieningen in gevaar brengen. Daarom is het belangrijk om de aantrekkelijkheid van de kernen op peil te houden.

3. Texel richt zich op strategische programmering

Het totale aantal benodigde nieuwbouwwoningen wordt niet vastgelegd binnen de vastgestelde bestemmingsplannen. Er zal ruimte blijven voor marktinitiatieven en bewonersinitiatieven die aantrekkelijk en tegelijkertijd ook passen bij het Texelse woonbeleid. De gemeente wil 70% van de woningplannen vaststellen en 30% experimenteerruimte laten. Zo wil de gemeente ook de mogelijkheid bieden om (kleine) woningen samen te voegen of te splitsen of vergroten.

4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en voor oudere en zorgdragende doelgroepen

De gemeente ziet zichzelf als verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van woningen op Texel. Sommige doelgroepen hebben wat hulp nodig. Zo wil de gemeente sociale huurwoningen passend toewijzen, Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren, starters blijven helpen met de starterlening, voldoende levensloopbestendige woningen en huisvesting voor (tijdelijke) werknemers blijven aanbieden.

Planspecifiek

Bij toekomstige woningbouwplannen legt gemeente Texel vooral de nadruk op kleinschalige projecten en voor projecten binnen bestaand stedelijk gebied, zo kan de kwaliteit en leefbaarheid binnen bestaand bebouwd gebied behouden en verbeterd worden. Nieuwbouwplannen moeten echter niet concurreren met de bestaande woonvoorraad.

In Texel is er sprake van een toenemende woningnood. In de afgelopen jaren ontstonden er oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen (tot 8 jaar voor een eengezinswoning) en buitensporig stijgende prijzen voor koopwoningen. Derhalve heeft de gemeente de Actieplan wonen opgesteld. Actie is nodig om weer naar een normale woningmarkt situatie te komen.

Met de beoogde ontwikkeling worden vier starterswoningen gebouwd in Den Hoorn. Het plangebied bevindt zich binnen het stedelijke gebied van Den Hoorn en er is sprake van een kleinschalig project. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwd gebied van Den Hoorn, zodoende kan er gesproken worden over inbreiding. Bij nieuwbouw geeft de gemeente aan voorkeur te hebben voor inbreiding boven uitbreiding. Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gebouwd voor starters waarvan bekend dat deze moeite hebben met het vinden van woningen op Texel.

Gezien de genoemde punten kan geconcludeerd kan worden het beoogde plan in lijn is met de woonvisie van Texel.

3.3.3 Welstandsnota

In 2004 heeft de gemeenteraad van Texel de welstandsnota voor haar grondgebied vastgesteld. Met de Welstandsnota wil Texel o.a. een helder en actueel beeld geven van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig-landschappelijke kwaliteiten van Texel. Daarnaast geeft de Welstandsnota een specifieke benadering als het gaat om bouwen aan dorpsranden of nabij monumenten en kan de kwaliteit van het eiland Texel worden gewaarborgd.

De kern van het welstandsbeleid wordt gevormd door het gebiedsgerichte beleid: Gebiedsgericht welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria voor regulier vergunningplichtige bouwwerken

Bij het toetsten van de welstand wordt rekening gehouden met de verschillende niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerp vrijheid. Binnen de voorliggende nota worden twee niveaus van welstandstoezicht onderscheiden:

- Welstandsvrij
- Bijzonder niveau van welstand

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied van Den Hoorn. Het plangebied is geen onderdeel van de kern van Den Hoorn, maar is op de gebiedskaart wel aangegeven als 'Bijzonder welstandsniveau'. Het bijzondere welstandsniveau is van toepassing op de historische (dorps)kernen en de uitlopers. Door het bijzondere welstandsniveau toe te passen kan de karakteristiek in stand gehouden worden.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van vier woningen. Bij het ontwerp van de woningen is de stijl van de woningen die ten noordwesten van het plangebied liggen overgenomen. Hiermee wordt de eenheid en de samenhang met de rest van de woningen in de omgeving gerespecteerd en blijft het karakter van Den Hoorn intact.

Geconcludeerd kan worden dat de uitwerking van het bouwplan voorgelegd moet worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4 Randvoorwaarden omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings-)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing van het Besluit m.e.r. volgt dat het beoogde plan valt onder de mogelijkheid van kolom d. Het beoogde plan valt echter niet onder de andere genoemde voorwaarden. De voorgenomen ontwikkeling is de bouw van vier woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Water

4.2.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen,

beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.2.2 Regionaal en lokaal waterbeleid

Waterprogramma 2016-2021

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert hierin het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in die periode zelf en samen met anderen gaan uitvoeren. Ze bouwen voort op de regionale Deltavisie (2012) en verankeren de landelijke Deltabeslissingen.

De komende jaren staat de hoogheemraadschap voor de taak om hun beheergebied klimaatbestendig te maken. De hoogheemraadschap doet zich te richten op vijf thema's:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- watertekort;
- schoon en gezond water; en
- crisisbeheersing.

Op Texel werkt de Hoogheemraadschap aan tien verschillende dijksecties. Gemeente Texel, provincie Noord-Holland, Ministerie van Infrastructuur & Milieu, Wadden-fonds, Programma Naar een Rijke Waddenzee en HHNK werken intensief samen aan deze versterking.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is HHNK bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij HHNK. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Water- en rioleringsplan Texel 2016-2021

In dit plan geeft de gemeente aan hoe zij invulling geven aan nieuwe ontwikkelingen als klimaatveranderingen, besparingen in de waterketen, gegevensbeheer, levensduurverlenging. Samen met het integrale beheerplan openbare ruimte, leidraad inrichting openbare ruimte, moederbestek en het basisrioleringsplan vormt dit GRP de invulling van de gemeentelijke rioleringszorg.

4.2.3 Watertoets

Watertoets

Om het waterbelang goed te kunnen meenemen in de planvorming dient overleg plaats te vinden met de waterbeheerders van de locatie. Bij bestemmingsplannen is het wettelijk verplicht om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er rekening te worden gehouden

met de waterhuishoukundige eisen op korte en lange termijn. Op 27 januari 2021 is de watertoets ingevuld.

Verharding en compenserende maatregelen

Bij een grote toename van verharding (vanaf 800 m²) is meestal compensatie vereist. Gezien de kleine toename, circa 360 m², van het aantal m² is er voor de beoogde ontwikkeling zijn er echter geen compenserende maatregelen vereist.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Waterlopen

Achter de beoogde nieuwe woningen is een waterloop gelegen. Met de beoogde ontwikkeling zal de bereikbaarheid van deze waterloop voor onderhoud beperkt worden. De grond aan de overzijde van de waterloop is in eigendom van de gemeente, ook is daar nu al een onderhoudspad aanwezig. Onderhoud van de waterloop kan hier plaatsvinden.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vorm voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Het plangebied heeft een dubbelbestemming betreft archeologie, namelijk 'Waarde - Archeologie 3'. Gronden op de desbetreffende bestemming zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Gezien de werkzaamheden die nodig zijn voor de bouw van de vier woningen is te verwachten dat er in de grond geroerd zal worden. Derhalve is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeologie West-Friesland op 23 februari 2021 (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1).

De geplande ontwikkeling kan, indien meer dan 500 m² wordt gebouwd, de toegestane grens overschrijden. Echter, gezien de lage ligging van het gebied en de bodemingrepen ten tijde van de ruilverkaveling, is de verwachting op (bewonings)resten laag. Mogelijk zijn op grotere diepte nog resten van de strandhaven of een veersteiger te vinden. Systematisch archeologisch onderzoek zal niet leiden tot kenniswinst.

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Wel is het monitoren van het grondverzet van belang. Voor het uitvoeren van de monitoring wordt geadviseerd een stelpost op te nemen. Deze stelpost zal het documenteren en uitwerken van eventuele vondsten dekken. Het monitoren van de graafwerkzaamheden zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt

aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.

De voorgenomen ingreep is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

4.3.2 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Texel kent een grote landschappelijke en cultuurhistorische diversiteit. In de uitgave van de provincie Noord-Holland met betrekking tot Texel is de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie opgesteld. Op Texel bevinden zich de volgende landschapstypen: het keileemlandschap, het aandijkingenlandschap, het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en het jonge duinlandschap.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschapstype 'Het Oude Land: reliëfrijk keileemlandschap'. Het Oude Land strekt zich uit van Den Hoorn tot het buurtschap Oost. Het plangebied zelf is nu een grasveld in het dorp Den Hoorn. Op het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Er kan worden geconcludeerd dat het cultuurhistorische karakter van Den Hoorn en Texel niet zal worden aangetast.

4.4 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (Prommenz, 28 januari 2021 [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Tijdens het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de bodem. Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en geen belemmering voor de toekomstige nieuwbouw (woningen).

Eventueel vrijkomende overtollige grond valt in het kader van het Besluit bodemkwaliteit tijdelijk handelingskader in de kwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'/'Landbouw-natuur en heeft daarmee geen hergebruiks-beperkingen. Enkel bij hergebruik binnen een grondwaterbeschermingsgebied kan het licht verhoogde gehalte aan PFAS leiden tot toepassingsbeperkingen.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden onder de CROW400 is geen veiligheidsklasse van toepassing. Echter voor alle werkzaamheden waarbij grond wordt geroerd moet in ieder geval een minimaal niveau van risicobeheersing in acht worden genomen. Dit niveau staat bekend als de basishygiëne.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling van de vier starterswoningen.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Bij de beoogde ontwikkeling worden vier woningen gebouwd aan de Stolpweg. Woningen worden in de Wet Geluidhinder gezien als geluidsgevoelige objecten. Derhalve moet worden onderzocht of het plangebied in de onderzoekszone ligt van ten behoeve van de geluidhinder. Het plangebied is gelegen aan de Stolpweg, een weg die een snelheidsregime kent van 30 km/u. Langs wegen die een snelheidsregime hebben van 30 km/u ligt geen onderzoekszone. Het plangebied ligt verder niet in de onderzoeksgebied van wegen die een hoger snelheidsregime kennen dan de Stolpweg. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek niet vereist.

Geluid van omliggende bedrijfsactiviteiten is besproken in [toelichting paragraaf 4.8](#). Hier is ook gekeken naar het geluid van het groepsverblijf dat is gelegen aan Stolpweg 35. Er wordt aan de richtafstand van 30 meter voldaan zoals is opgenomen in VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geen belemmering vormt voor de uitvoering van het beoogde plan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/

m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De NIBM-tool geeft aan dat, gezien het gebrek aan toename van het aantal motorvoertuigenbewegingen, het project is aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Desalniettemin is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2018 van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide over 2018 (NO₂) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie voldoende is. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen gebouwd op een leegstaand grasveld. Derhalve is er door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Derhalve is aanvullend onderzoek niet nodig. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Hiervoor zijn maatregelen benodigd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of het BPL. De planlocatie is gelegen in een stiltegebied, maar een ontheffing voor de beoogde ontwikkeling is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermessing is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermessing is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. Het initiatief gaat in de

bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#)).

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

4.8 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of de nieuwe invulling realiseerbaar is op de locatie en dat dit geen belemmering oplevert voor omliggende functies. Hierbij hanteren we de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Den Hoorn. De bebouwing in de

omgeving bestaat uit voornamelijk uit wonen. Derhalve kan het gebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de bedrijfsactiviteiten weer.

Activiteit	SBI-code	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand in	Minimale afstand tot het plangebied
Groepsaccommodatie De Stolp	852, 8531	Stolpweg 35	2	30 m	32 m

Groepsaccommodatie aan de stolpweg 35

Ten zuidoosten van het plangebied ligt aan de stolpweg de groepsaccommodatie de Stolp. Samen met de B&B Le Commandeur vormt het één geheel. Uitgaande van VNG-publicatie wordt een groepsaccommodatie aangewezen als categorie 1. In een rustige woonwijk geldt voor een dergelijke categorie een richtafstand van 10 meter. De groepsaccommodatie is echter redelijk groot en dus zou een milieucategorie van 1 als disproportioneel kunnen worden gezien, met name voor het aspect geluid.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom gezocht in de VNG-publicatie gezocht naar een vergelijkbare bedrijfsactiviteit met die van een grote groepsaccommodatie. Een vergelijkbare bedrijfsactiviteit, waarbij geluid een belangrijk belemmering vormt, is die van een school. Voor een school geldt een milieucategorie 2 en een richtafstand in rustige woonwijk van 30 meter. De afstand van de beoogde woningen tot het bouwvlak van de accommodatie is 32 meter. Deze afstand is berekend door het meest zuidelijk punt te nemen van de beoogde woningen en het meest noordwestelijke punt van de bouwvlak van de groepsaccommodatie / B&B. Met een afstand van 32 meter van het bouwvlak van de woningen tot het de accommodatie wordt aan de richtafstand voldaan. Daarbij genomen ligt de geluidsintensieve kant van de groepsaccommodatie en de B&B aan de binnenkant en zal het gebouw van de Bed & Breakfast die tussen het plangebied en de groepsaccommodatie in ligt ook voor enige geluidsafscherming zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat milieuzonering niet voor belemmeringen van de beoogde ontwikkeling zal zorgen.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

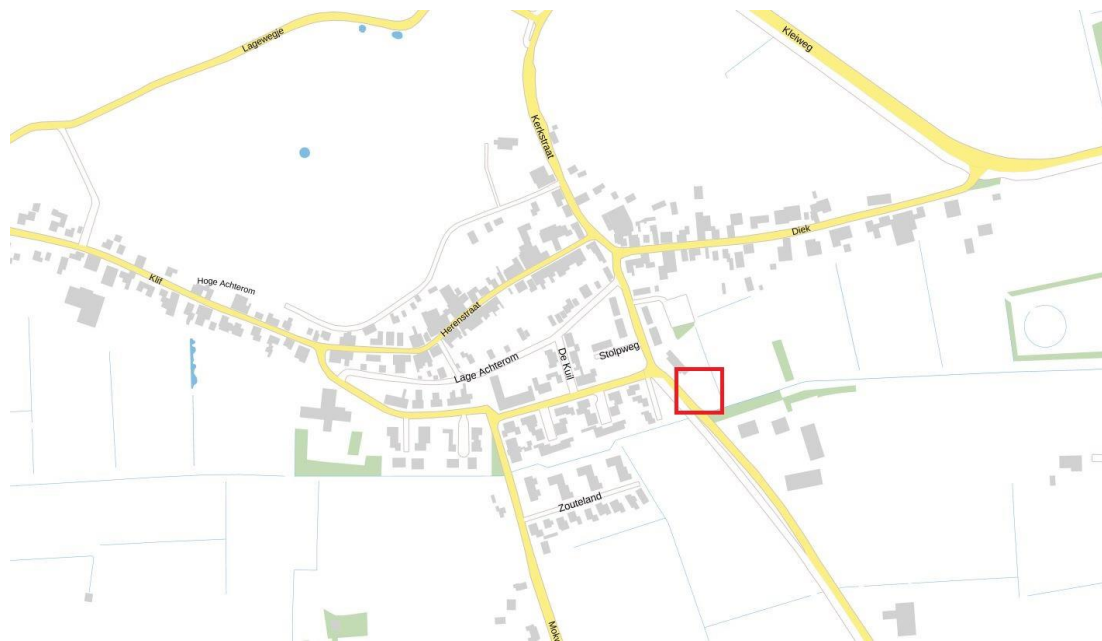
Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers

een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart externe veiligheid:



Figuur 7: fragment risicokaart externe veiligheid, plangebieden met rood omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Zoals te zien is op bovenstaande afbeelding zijn er geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Binnen een straal van 2 km zijn voor de planlocatie geen risicovolle inrichtingen of vervoer van gevaarlijk stoffen aanwezig. Hierbij kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Parkeren en verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld.

Nota parkeernormen Texel 2015

In deze nota is opgenomen hoe de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kengetallen van CROW. Daar is een Texels accent aan toegevoegd. De parkeernormen in deze nota hebben primair betrekking op nieuw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Om te beoordelen of bij ontwikkelingen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden en de gevraagde vergunning verleend kan worden, toetst de gemeente de aanvraag aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en de parkeernormen zoals deze in deze notitie zijn opgenomen.

Planspecifiek

Parkeren

Met een functiewijziging van het plangebied verandert ook de verkeersgeneratie en parkeernorm. Voor de parkeernorm is uitgegaan van de 'Nota Parkeernormen Texel 2015'. Voor de beoogde woningen geldt een

parkeernorm van 1,7 per woning. Voor vier woningen moeten er zeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vier van deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen erf, geplaatst voor het huis. De andere drie parkeerplaatsen worden voor de woningen aan de Stolpweg gerealiseerd (openbare parkeerplaatsen).

Verkeer

De woningen komen te liggen aan de Stolpweg, de hoofdweg van Den Hoorn naar het zuiden. Voor de Stolpweg geldt bij het plangebied een snelheidsregime van 30 km/u. De komst van vier woningen zal een minimale toename betekenen in de verkeersgeneratie van het plangebied. Aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstig parkeren' wordt er uitgegaan van een 'weinig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'. Voor de beoogde ontwikkeling geldt een toename in de verkeersgeneratie van maximaal 32,8 per etmaal. De toename van de verkeersgeneratie kan door de Stolpweg worden opgevangen.

Er kan geconcludeerd worden dat er kan worden voldaan aan de richtlijnen van parkeren en verkeer.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

In dit artikel zijn de regels opgenomen voor de met 'Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden'. Dergelijke gronden zijn bestemd voor o.a. wegen en straten, fiets- en wandelpaden, sloten, bermen en beplanting etc.

Artikel 4 Wonen - Twee-aaneen

Binnen deze bestemming zijn de woonfunctie en de bebouwingmogelijkheden geregeld en de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroepen toegelaten. Op de verbeelding zijn bouwvlakken weergegeven.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Met deze bestemmingen worden archeologische waarden in de bodem beschermd. Het perceel blijft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 behouden. Ter bescherming van de archeologische waarden is bouwen niet zonder meer toegestaan. Voor de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3' geldt dat bij bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² op locaties waar de grond nog niet is verstoord en dieper dan 0,50 meter wordt gegraven archeologisch onderzoek vereist is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen.

Artikel 8 overige regels

In dit artikel zijn de regels omtrent parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Artikel 10 Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van de ontwikkelingen worden gedragen door de initiatiefnemer. Omdat het een bouwplan bedoeld zoals in de 'Grexxwet' is het sluiten van een anterieure overeenkomst nog wel noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.2 Participatie

Initiatiefnemers zijn in gesprek geweest met omliggende bewoners van het plangebied om hun op de hoogte te stellen van het initiatief. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met het betreffende plan.

De bewoners van Stolpweg 35 hebben een groepsverblijf en zijn bang dat zij in toekomst klachten zullen ontvangen betreft geluid. Er is kennis genomen van de geuite zorgen. In de plantoelichting is nader gemotiveerd dat op locatie een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

6.2.3 Overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

6.2.4 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.