

Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties
Muyweg 7 De Cocksdorp



Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties

Muyweg 7 De Cocksdorp

Onderbouwing verplaatsen bouwvlak en bebouwing

Project: Onderbouwing voor het verplaatsen van het bouwvlak voor het perceel Muyweg 7 De Cocksdorp inclusief het oprichten van bebouwing ten behoeve van bewoning.

Datum: 16 april 2024

Opdrachtgever/initiatiefnemer: de heer

Gemeente: Texel

Zaaknummer: gemeente : 3442070

Status: definitief

Table of Contents

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging Projectgebied	5
1.3 Procedure.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.1.1 <i>Ruimtelijke en functionele situatie</i>	6
2.1.2 <i>(Bouw- en gebruiks) mogelijkheden omgevingsplan</i>	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 <i>Ontwikkeling</i>	8
2.2.2 <i>Strijdigheden omgevingsplan</i>	11
3 PARTICIPATIE	11
3.1 Hoe was de voorbereiding?	11
3.2 Wat vindt de omgeving?.....	11
3.3 Wat vinden andere besturen en overige stakeholders?	11
4 BELEIDSKADER.....	11
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Conclusies beleidskader	14
5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
5.1 Inrichtingstekening	15
5.2 Toetsing beeldkwaliteitsplan	17
6 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	18
6.1 M.E.R. Beoordeling.....	19
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
6.3 Duurzaamheid.....	19
6.4 Gezondheid.....	19
6.5 Verkeer en Parkeren	20
6.6 Ecologie: soortenbescherming	20
6.7 Ecologie: gebiedsbescherming.....	20
6.8 Luchtkwaliteit	21
6.9 Geluid	21
6.10 Geur.....	21
6.11 Omgevingsveiligheid	22
6.12 Trilling	22

6.13 Slagschaduw en windhinder.....	22
6.14 Welstand	23
6.15 Cultureel erfgoed.....	23
6.16 Bodem	24
6.17 Water	24
7 FINANCIELE HAALBAARHEID	25
7.1 Economische uitvoerbaarheid	25
8 CONCLUSIE.....	26
BIJLAGEN	26

Bijlagen:

1. Watertoets / watertoets.nl

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor deze Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (Etfal), het planproces en de procedure en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Muyweg 7 De Cocksdorp is op 19 oktober 2022 aangekocht door initiatiefnemer van de Belastingdienst. Dit perceel valt onder de bestemming "Wonen" conform het geconsolideerde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Texel. Na een grondruil met de buurman op 22 december 2023, omvat het perceel nu 9780 m² met een bouwvlak van ongeveer 1938 m². Er is momenteel geen huidige bebouwing op het perceel, nadat de vorige woon(boerderij) afgebroken is nadat die onbewoonbaar was verklaard.

In navolging van een principeverzoek van 17 januari 2023 en een deels positieve reactie van de gemeente Texel van 16 mei 2023, is namens de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag richt zich op de bouw van een nieuwe woning en het verplaatsen van het bouwvlak, met het doel om een duurzame en toekomstbestendige woning te realiseren die past binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan en de wensen van de gemeente Texel.

Voorliggende Etfal betreft de planologische onderbouwing voor onderhavig initiatief.

1.2 Ligging Projectgebied

Het perceel, gelegen aan de Muyweg 7 in De Cocksdorp, maakt deel uit van het uitgebreide grondgebied van Texel dat door het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt gedekt, uitgezonderd de specifiek benoemde kernen en zeegebieden. Deze locatie ligt buiten de bebouwde kernen, in een gebied dat door de gemeente Texel wordt gezien als geschikt voor de ontwikkeling van individuele woonhuizen, mits deze passen binnen het landschappelijk en ecologisch kader van het eiland Texel.

1.3 Procedure

De aanvraag voor het wijzigen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), ten behoeve van het verplaatsen van het bouwvlak, is ingediend op 5 april 2024 en is momenteel in behandeling bij de gemeente Texel. Deze Etfal maakt onderdeel uit van deze aanvraag. Parallel loopt er een aanvraag voor het oprichten van een woning in het bouwvlak, conform de gestelde eisen hieraan door de gemeente Texel. Hoewel deze aanvragen los van elkaar bestaan, zijn ze in praktische zin aan elkaar verbonden.

1.4 Leeswijzer

In deze Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties wordt het initiatief voor de verplaatsing van het bouwvlak en de bouw van een woning op het perceel Muyweg 7 De Cocksdorp uitgebreid toegelicht. Dit document begint met een inleidend hoofdstuk, gevolgd door hoofdstuk 2, dat een beschrijving biedt van de huidige situatie van het perceel en de gewenste toekomstige situatie, met daarin eventuele strijdigheden meegenomen. Hoofdstuk 3 bespreekt de participatie met de omgeving m.b.t. het initiatief. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op dit initiatief. Hoofdstuk 5 gaat gedetailleerd in op de landschappelijke inpassing, in hoofdstuk 6 worden de gevolgen van het initiatief op de fysieke leefomgeving onder de loep genomen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 en 8 de uitvoerbaarheid van het project beoordeeld en wordt er een conclusie gegeven.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

Dit hoofdstuk omschrijft de huidige situatie (ruimtelijk en functioneel), de mogelijkheden binnen het omgevingsplan alsmede de beoogde ontwikkeling en de strijdigheden hiervan met het omgevingsplan.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het perceel op Muyweg 7 ligt in het noordwestelijke deel van het buitengebied van Texel, specifiek aan de Muyweg bij De Cocksdorp. Dit gebied is gekenmerkt door zijn landelijke sfeer met uitgestrekte weilanden, vrijstaande boerderijen en woningen, en is rijk aan natuurlijke landschapselementen. Het plangebied is goed aangesloten op de lokale infrastructuur met directe verbindingen naar grotere wegen die toegang bieden tot andere delen van Texel.

Het plangebied ligt aan de rand van het Nationaal Park Duinen van Texel, wat de omgeving voorziet van een bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarde. Deze locatie biedt een unieke combinatie van rust, ruimte, en de nabijheid van zowel landbouwgronden als beschermde natuurgebieden. Het is een gebied waar de interactie tussen mens en natuur centraal staat, met mogelijkheden voor zowel wonen als recreatie in harmonie met het omliggende landschap.

De Muyweg zelf fungeert als een verharde weg die de lokale verbindingen ondersteunt tussen de agrarische percelen en de omliggende natuur- en recreatiegebieden. Vanuit het plangebied is er een directe verbinding met de belangrijkste wegen die toegang bieden tot De Cocksdorp en andere delen van het eiland.



Figuur 1: globale ligging plangebied Muyweg

Het plangebied omvat een perceel met een omvang van 9780m² na een recente grondruil, waarvan een bouwvlak van ongeveer 1938 m² is bestemd voor de ontwikkeling van een woning ten behoeve van permante bewoning. De desbetreffende grondruil was een ruil tussen de initiatiefnemer en de buurman van de Muyweg 5. Beide percelen hadden aan weerszijde een uitsparing (op onderstaande tekening aangegeven met nummers 6690 en 6689). Deze zijn tegen elkaar uitgeruild, en de eigenaar van de Muyweg 5 heeft een aantal meters bijgekocht. De nieuwe perceelsgrens loopt strak langs het huidige bouwvlak van de Muyweg 7.



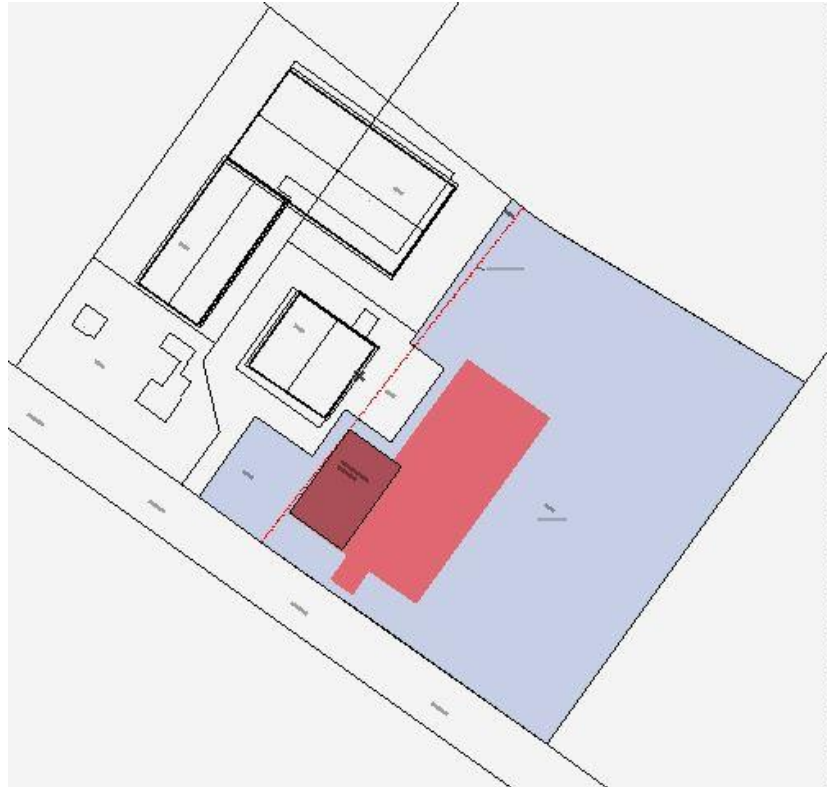
Figuur 2 : Plankaart 'Muyweg 7' met in geel de nieuwe erfgrens na de grondruil

2.1.2 (Bouw- en gebruiks) mogelijkheden omgevingsplan

Het perceel Muyweg 7, is gelegen in het buitengebied van De Cocksdorp, wat valt niet onder de kernen zoals Den Burg of De Koog, maar binnen het 'buitengebied' van Texel.

Dit bestemmingsplan staat bouw van een permanente woning toe binnen de gespecificeerde bouwvlakken. Het ondersteunt het behoud van het open karakter van de agrarische gronden en draagt bij aan de visie om de bouwblokken als groene korrels in het landschap te zien, conform de landelijke identiteit van het gebied.

De voorgaande structuur, een oude stolpboerderij, was in verval geraakt en onbruikbaar voor bewoning. De initiatiefnemer en zijn familie hebben de oude stolpboerderij laten slopen en zijn van plan een nieuwe woning te bouwen voor permanente bewoning. Het opruimen van het perceel, inclusief de verwijdering van autowrakken, schuren en asbest (met een officiële asbestvrijverklaring), heeft een schone lei gecreëerd voor deze nieuwe fase.



Figuur 3: huidige situatie inclusief bouwvlak & vorige bebouwing. Bouwvlak in het rood.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

De toekomstige situatie betreft de verplaatsing van een bouwvlak en de uitruil van grond waaraan een nieuwe functie wordt toegekend. Zodat de initiatiefnemer de bouw van een moderne woning kan realiseren die de lokale esthetiek respecteert en voldoet aan de hedendaagse woonbehoeften. De plannen omvatten duurzame bouwpraktijken en het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Dit nieuwe ontwikkelingsplan is ontworpen om een harmonieuze balans te vinden tussen het behoud van het karakteristieke landschap van Texel en het bieden van een moderne, comfortabele woonomgeving.

De beoogde goot- en bouwhoogten zullen in overeenstemming zijn met de bouwregels van het actuele bestemmingsplan "Buitengebied Texel 2013". Er zal gebruik gemaakt worden van 'houtskeletbouw' en de buitenmuren zullen worden afgewerkt met hout. Het design laat zich het best vergelijken met een traditionele schuur, en past daarmee goed in het Texelse landschap.

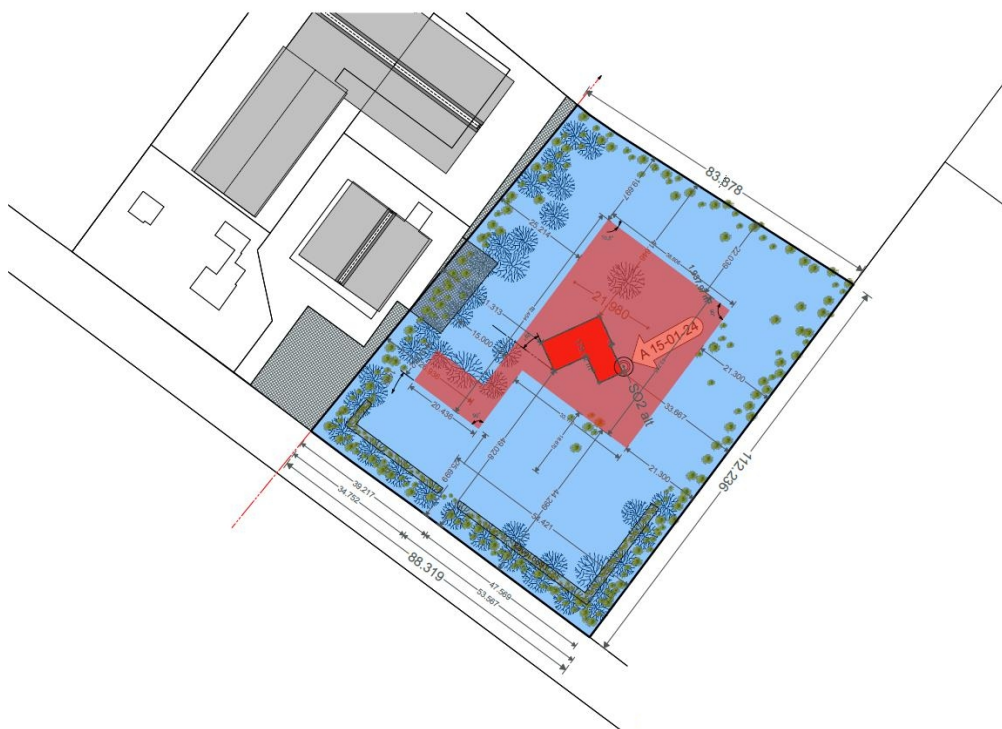


Figuur 4: beoogd design woning

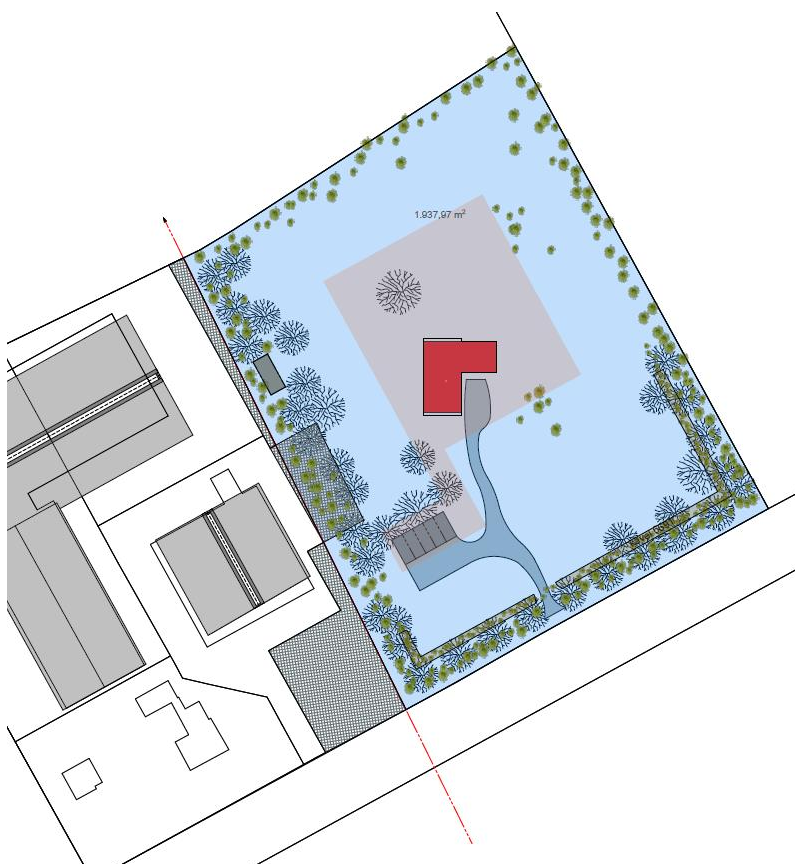
De gewenste plaatsing van de woning en het bouwvlak zijn strategisch gekozen om zowel privacy voor de bewoners te garanderen als de impact op het omliggende landschap te minimaliseren. Het bouwvlak houdt exact dezelfde afmeting als het huidige bouwvlak (1938 m²). Deze aanpassingen worden geïllustreerd in Figuur 6.

De beplanting is zo gesitueerd dat deze het huis, en de bijgebouwen, zoveel mogelijk uit het zicht van Muyweg houdt, waarmee de bouwwerken beter in het landschap opgaan (zoals geïllustreerd in figuur 5). Zover mogelijk zal voor de beplanting overwegend gebruik worden gemaakt van 'lokale' boom en struiksoorten. Om het perceel volume en diepte te geven, worden er direct een aantal bomen geplant met een stam van 6-10cm, verder zullen er jonge bomen en struiken geplant worden. De soorten die overwegend gebruikt zullen worden zijn beschreven in paragraaf 6.7.

Bijgebouwen worden zoveel mogelijk in het achtererfgebied geplaatst. Enkel de te bouwen carport komt voor het huis te staan. Het gewenste bouwvlak houdt hier rekening mee.



Figuur 5: beoogde plaatsing woning en bouwvlak inclusief afmetingen. Woning in fel rood, bouwvlak in het rood.



Figuur 6: beoogde plaatsing woning en bouwvlak, bijgebouwen en geplande beplanting. Woning in fel rood, bouwvlak in het rood.

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan

De voorgestelde verplaatsing van het bouwvlak binnen het perceel Muyweg 7 is een afwijking van het huidige omgevingsplan Texel, onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Deze wijziging, die de verplaatsing van het bouwvlak naar een centralere positie op het perceel omvat, is bedoeld om de afstand tot de erfgrenzen te vergroten, wat resulteert in een betere ruimtelijke integratie en minder overlast voor de omliggende percelen. De uitruil van grond met de burens en het toewijzen van de nieuwe functies aan deze grond zijn additionele essentiële onderdelen van dit voorstel. Dit zorgt ervoor dat de gronden na de uitruil direct bruikbaar zijn voor de nieuwe eigenaren, conform hun nieuwe bestemmingen. Hoewel dit plan een verbeterde gebruikservaring voor het perceel biedt, vereist het een afweging en goedkeuring van de gemeente om af te wijken van het bestaande omgevingsplan.

3 PARTICIPATIE

3.1 Hoe was de voorbereiding?

De voorbereiding voor de nieuwe ontwikkeling op Muyweg 7 begon met de sloop van de oude woning en een grondige schoonmaak van het terrein. Tijdens dit proces is onkruid verwijderd, terwijl bestaande bomen waar mogelijk zijn behouden om het natuurlijke karakter van het perceel te respecteren. Om het bouwproject te begeleiden, is een architect ingeschakeld die een woning heeft ontworpen met aandacht voor de Bouwbesluit Energieprestatie (BENG) normen en de lokale regelgeving van de gemeente Texel. De ontwerpfase omvatte ook een grondige bestudering van de gemeentelijke voorschriften om te verzekeren dat de nieuwe woning voldeed aan de eisen van de gemeente. Daarnaast heeft een grondruil met de eigenaar van de Muyweg 5, plaatsgevonden, waardoor het perceel efficiënter is ingedeeld en de bouwvlakken optimaal zijn gepositioneerd.

3.2 Wat vindt de omgeving?

De reacties uit de omgeving op de geplande ontwikkelingen zijn positief. De directe buurman (Muyweg 5), is volledig op de hoogte van de plannen en staat er positief tegenover. Hij heeft ook een wal tussen zijn bedrijf en de nieuwe ontwikkeling geplaatst om zowel privacy te verhogen als geluidshinder te verminderen. Algemeen heerst er tevredenheid in de buurt dat de vervallen boerderij is afgebroken en dat het perceel nu netjes is opgeruimd, wat de algehele uitstraling en veiligheid van de omgeving verbetert.

3.3 Wat vinden andere besturen en overige stakeholders?

De samenwerking met de gemeente Texel verloopt voorspoedig en de feedback van andere besturen en stakeholders is constructief. Er is erkend dat de nieuwe ontwikkeling een positieve impact zal hebben op de lokale gemeenschap door het verbeteren van de woonkwaliteit en het verhogen van de esthetische waarde van het gebied. De gemeente heeft waardering getoond voor het feit dat de plannen in lijn zijn met het bestemmingsplan en de landschappelijke waarden van Texel respecteren. Dit alles wijst op een brede steun voor het project, wat essentieel is voor een soepele voortgang en succesvolle realisatie.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), geldig tot 2040, vormt de actuele rijksvisie voor de ruimtelijke inrichting van Nederland en is ontworpen als vervanging van eerdere beleidsdocumenten zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI, als deel van de Omgevingswet, vormt een integraal kader dat strategische beleidsplannen op het gebied van milieu, water, infrastructuur en ruimtelijke ordening omvat.

De NOVI legt de nadruk op duurzame ontwikkeling van zowel Nederland als geheel als specifieke delen van de fysieke leefomgeving. Voor gebieden zoals rondom de Muyweg 7 op Texel, die gekenmerkt worden door hun landelijke karakter en nabijheid van natuurgebieden, biedt de NOVI richtlijnen die focussen op het behoud en versterken van deze unieke eigenschappen, in lijn met de Omgevingswet die streeft naar een hoogwaardige leefomgeving voor iedereen.

De Omgevingswet benadrukt het belang van lokale karakteristieken en de noodzaak om nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig te overwegen. Het stimuleren van een goede leefomgevingskwaliteit en het versterken van natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten zijn van nationaal belang. Deze benadering ondersteunt het behoud van het landelijk karakter van Texel en moedigt aan om nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te concentreren in bestaande kernen. Dit helpt de open en natuurlijke ruimte van het eiland te bewaren, terwijl kleinschalige natuurlijke groei die aansluit bij lokale woonwensen wordt gefaciliteerd.

Voor Muyweg 7 betekent dit dat elke nieuwe ontwikkeling in harmonie moet zijn met zowel de fysieke als culturele omgeving, met een nadruk op het versterken van de biodiversiteit en het toepassen van duurzame bouwpraktijken. Deze aanpak waarborgt dat Texel zijn aantrekkelijkheid behoudt voor zowel bewoners als bezoekers, met een sterke focus op de bescherming en verrijking van het natuurlijke en culturele erfgoed, conform de Omgevingswet.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050, de Omgevingsverordening NH2022 en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 bieden het kader voor de ontwikkeling op Muyweg 7 in De Cocksdorp, Texel.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 benadrukt het belang van het aanpakken van actuele uitdagingen zoals klimaatverandering, bodemdaling, en de overgang naar hernieuwbare energiebronnen. Voor het perceel op Muyweg 7 houdt dit in dat elke ontwikkeling dient bij te dragen aan deze provinciale ambities, met inachtneming van de unieke natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden van Texel.

De visie ondersteunt de ontwikkeling van gebieden op een manier die economische vitaliteit combineert met duurzaamheidsdoelstellingen en de verbetering van de leefomgeving. Dit biedt een kans voor de ontwikkeling op Muyweg 7 om als voorbeeldproject te dienen dat de principes van de Omgevingsvisie NH2050 belichaamt, door duurzame bouwpraktijken, energie-efficiëntie, en een harmonieuze integratie in het omliggende landschap te omarmen.

Relevantie voor Muyweg 7

Voor Muyweg 7 is het volgende van toepassing uit de Omgevingsvisie NH2050:

- Het streven naar duurzame economische ontwikkelingen die aansluiten bij de karakteristieken van de lokale omgeving.
- De noodzaak voor klimaat adaptieve en water robuuste bouwmethoden.
- Het behoud en de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Texel.
- De promotie van hernieuwbare energie en de transitie naar een circulaire economie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 legt een sterke nadruk op de duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid en bescherming van het leefmilieu binnen de provincie, wat van direct belang is voor toekomstige ontwikkelingen op locaties zoals Muyweg 7 op Texel. Dit beleid is gericht op het behouden en verbeteren van de fysieke leefomgeving en omvat elementen zoals landschappen, natuur, en cultureel erfgoed, die allemaal kenmerkend zijn voor het gebied rond Muyweg 7.

Specifiek, de verordening ondersteunt behoud van de biologische diversiteit en stelt eisen aan de ontwikkeling van nieuwe projecten om te zorgen dat deze harmonieus integreren met de bestaande natuurlijke en culturele context. Dit is bijzonder relevant voor Muyweg 7, dat zich in een uniek landschappelijk en ecologisch sensitief gebied bevindt. De richtlijnen van de verordening stimuleren het gebruik van duurzame praktijken en materialen die de intrinsieke waarden van het Texelse landschap respecteren.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met het beheer van fauna en wild, waarbij activiteiten dienen bij te dragen aan het behoud van de lokale fauna en flora, in overeenstemming met de doelstellingen voor natuurbehoud en biodiversiteit. Ook de nabijheid van Luchthaven Texel stelt specifieke eisen aan geluidsbeheersing en hoogtebeperkingen, die geïntegreerd moeten worden in het planningsproces.

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De 'Leidraad Landschap & Cultuurhistorie' van de Provincie Noord-Holland benadrukt de noodzaak om de unieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Texel te behouden. Voor Muyweg 7 betekent dit een ontwikkeling die respectvol integreert met de diverse landschapstypen zoals keileemlandschappen, aandijkingen en jonge duinlandschappen. Het is essentieel om de bestaande landschappelijke structuren en zichtlijnen te behouden, en het historische karakter van de locatie te versterken.

Verder is de nadruk op de cultuurhistorie van belang. Het behouden van cultuurhistorische structuren zoals oude dijken en traditionele boerderijen heeft de focus. Nieuwe bouwwerken en aanpassingen aan het landschap bij Muyweg 7 moeten deze historische elementen complementeren en het culturele verhaal van Texel versterken.

Specifiek voor Muyweg 7 wordt voorgesteld de nieuwe woning schuin op het perceel te positioneren, afwijkend van de traditionele rechtlijnige positionering die gebruikelijk is in de omgeving. Deze keuze wordt later in het document uitvoerig toegelicht en gerechtvaardigd, met de nadruk op hoe deze unieke positionering bijdraagt aan een betere integratie met het omringende landschap en zichtlijnen optimaliseert, terwijl het ook zorgt voor een innovatieve reflectie op de bestaande cultuurhistorische context.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Texel op Koers 2020

De structuurvisie "Texel op koers 2020" schetst de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Texel voor de komende jaren, met een focus op het behoud van de unieke Texelse kwaliteiten zoals rust, ruimte, en natuur, en het stimuleren van vernieuwing waar mogelijk. Deze visie dient als richtlijn voor de realisatie van toekomstige projecten, waarbij nadrukkelijk aansluiting wordt gezocht bij de lokale kenmerken en behoeften van Texel.

Texel kenmerkt zich door een landelijk karakter met kleine dorpskernen, uitgestrekte natuurgebieden en landbouwgronden, en een beperkte urbanisatie die bijdraagt aan kwaliteiten zoals een zuiver milieu. De landbouw speelt een prominente rol in het landschap van Texel en is fundamenteel voor de economie en leefbaarheid van de gemeente. De structuurvisie benadrukt het belang van het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de geplande bouw van niet-agrarische woningen op Muyweg 7.

Het perceel Muyweg 7, gelegen in een overwegend agrarisch gebied, markeert een transitie naar

diverser landgebruik, dat aansluit bij de gemeentelijke visie op het behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waarbij alleen vrijkomende agrarische bebouwing kan worden omgezet naar bewoning. Dit ondersteunt de doelstellingen om het buitengebied vitaal en leefbaar te houden.

3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied Texel

Het bestemmingsplan, inclusief 1^e en 2^e reparatieplan, bepaalt de huidige juridisch-planologische status van het buitengebied van Texel, inclusief Muyweg 7. Dit plan faciliteert diverse gebruiksmogelijkheden van het land en biedt kaders voor ontwikkelingen die in harmonie zijn met de karakteristieken van Texel.

Het perceel Muyweg 7 reflecteert een langdurige verschuiving van agrarisch gebruik naar wonen. Dit staat symbool voor de bredere transitie binnen de gemeente Texel, waarbij nadruk wordt gelegd op het behoud van het karakteristieke landschap en de leefbaarheid van het eiland, terwijl er ruimte wordt geboden voor moderne woonbehoeften.

3.4.4 Beeldkwaliteitsplan Texel in Ontwikkeling

In het beleidsdocument 'Texel in ontwikkeling' wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het behouden van kernwaarden zoals rust, ruimte, natuur en cultuurhistorie, die essentieel zijn voor de identiteit van Texel. Deze waarden zijn leidend voor het opstellen van richtlijnen en criteria voor ruimtelijke ontwikkelingen, inclusief de bouw van niet-agrarische woningen zoals die op Muyweg 7.

Het perceel Muyweg 7 ligt in een overwegend agrarisch gebied binnen de landschapsidentiteit 'Strandpolders', kenmerkend door grootschalige, open en rationele vormen met de duinen als indrukwekkende achtergrond. Volgens het beleid moeten nieuwe ontwikkelingen functioneel worden ingepast binnen het bestaande landschapskader, wat essentieel is voor een harmonieuze integratie.

De voorgestelde woning met uitgebreid glasgebruik kan leiden tot lichtverspreiding die de duisternis verstoort, een kernwaarde die cruciaal is voor Texel. Dit aspect zal verder onderzocht worden en waar nodig zullen maatregelen getroffen moeten worden (zoals 'brekende' beplanting).

Daarnaast zijn de effecten van de luchtvaartverkeerszones op deze ontwikkeling van belang. De locatie van Muyweg 7 onder een luchtvaartroute kan restricties opleggen aan bouwhoogten en -materialen. Deze invloeden moeten worden geanalyseerd en meegenomen in het ontwerp om conflicten met het luchtverkeer te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.

De architectuur van de ontwikkeling moet ook passen binnen de context van 'Burgererven', zoals beschreven vanaf pagina 268, en moet voldoen aan de samengevatte criteria vanaf pagina 282 van het beleidsdocument. De situering van de woning, schuin op het perceel, dient zorgvuldig te worden overwogen om te verzekeren dat deze aansluit bij de architectonische en landschappelijke context van de Strandpolders.

4.4 Conclusies beleidskader

Voor het perceel Muyweg 7 is de lokale en regionale beleidscontext gericht op duurzame en harmonieuze ontwikkeling die de unieke landschappelijke en culturele waarden van Texel respecteert. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en provinciale regelgeving benadrukken het behoud van natuurlijke kwaliteiten en het stimuleren van kleinschalige ontwikkelingen die aansluiten bij het landelijke karakter van het eiland.

De bouwvoorschriften bepalen dat het hoofdgebouw (woonhuis) niet groter mag zijn dan 150 m² met een dakhelling tussen de 30° en 60°, en een maximale bouwhoogte van 10m. Deze maatregelen zijn bedoeld om de visuele impact van nieuwe ontwikkelingen te minimaliseren en de openheid van het landschap te behouden.

Het ontwerp van een plat dak voor de woning op Muyweg 7 wijkt af van deze bouwvoorschriften, maar kan worden gerechtvaardigd door een binnenplanse afwijking, zoals toegestaan onder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel. Een plat dak draagt bij aan een lagere

visuele impact en een meer harmonieuze integratie met het open landschap, in lijn met de esthetische doelstellingen van het gebied. Bovendien biedt het mogelijkheden voor duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen, die aansluiten bij de lokale richtlijnen voor kleinschalige duurzame projecten.

Verder beperken de voorschriften de bouw tot binnen aangewezen bouwvlakken en bepalen ze dat per bouwvlak slechts één woonhuis gebouwd mag worden, wat de laagdichtheidsontwikkeling ondersteunt die typisch is voor het buitengebied. Dit helpt bij het handhaven van de landelijke uitstraling van het gebied en ondersteunt duurzame ontwikkeling die in lijn is met zowel lokale als regionale beleidsdoelstellingen.

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de inpassing van de plannen van de initiatiefnemer op de landelijke omgeving.



Figuur 7: huidige situatie gezien vanaf de Muyweg

5.1 Inrichtingstekening

De herontwikkeling van Muyweg 7 omvat de constructie van een moderne, duurzaam gebouwde woning die doet denken aan een traditionele Texelse schuur en draagt daarmee bij aan een goede visuele integratie met het bestaande landschapsbeeld. Het plan benadrukt een bouwtechniek van houtskeletbouw met buitenmuren afgewerkt in hout, wat past bij het landelijke karakter van Texel. De woning en bijgebouwen, waaronder een schuur en carport, zijn strategisch gepositioneerd binnen het bestaande bouwvlak van 1938 m² om zowel de impact op het omliggende landschap te minimaliseren als de privacy van de bewoners te optimaliseren.

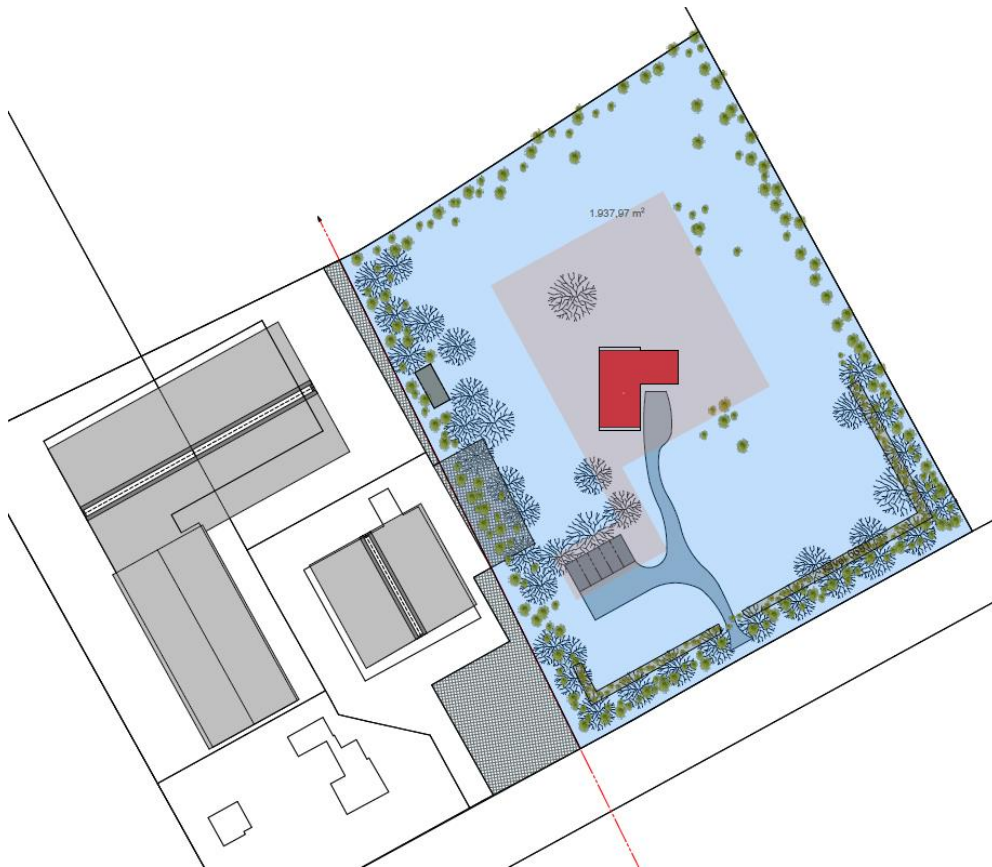
De plaatsing van de gebouwen en de inrichting van het landschap zijn zodanig ontworpen dat ze niet alleen voldoen aan functionele behoeften, zoals toegankelijkheid en het gebruik van de ruimte, maar ook bijdragen aan de esthetische waarde van het perceel. Lokale plantensoorten worden gebruikt om

de woning en carport natuurlijk in te bedden in het omringende groen, de schuur is achter het huis geplaatst om het zicht vanaf de Muyweg zo ongestoord mogelijk te houden. Een eventuele toevoeging van een zwembad in een latere fase verrijkt het wooncomfort zonder afbreuk te doen aan de visuele en ecologische harmonie van de locatie.

De plaatsing van het hoofdgebouw is gekanteld met een hoek van 29 graden om zichtlijnen vanuit de woning te richten op onbebouwd gebied, alsmede meer lichtinval te realiseren. Dit draagt bij aan het leefgenot van de initiatiefnemer, maar ook aan een verlaging van de energieconsumptie, en zal eventueel overlast tussen de Muyweg 5 en 7 verder beperken.

Hoewel de plaatsing en het ontwerp van het hoofdgebouw zijn bedoeld om het leefgenot van de initiatiefnemer te verbeteren en energie-efficiëntie te bevorderen, is het essentieel dat deze ook passen binnen het orthogonale en open landschap van de Strandpolders. De keuze om het gebouw met een hoek van 29 graden te kantelen, zorgt voor een unieke oriëntatie die afwijkt van de traditionele plaatsing van gebouwen in dit gebied. Om deze afwijking landschappelijk beter in te passen, wordt voorgesteld om uitgebreid gebruik te maken van lokale beplanting die de woning natuurlijk integreert met de omringende groene ruimte en de visuele impact minimaliseert. Verder zal door strategische plaatsing van lagere beplanting en landschapselementen zoals hagen of aarden wallen de overeenstemming met het karakteristieke beeld van de Strandpolders versterkt worden. Deze aanpak helpt om de zichtbaarheid van de atypische oriëntatie van de woning te verzachten, draagt bij aan de esthetische waarde van het perceel en ondersteunt de harmonie met het straatbeeld en het bredere landschap.

Het hoofdgebouw licht momenteel 31.3m van de erfgrans en +/- 40m van de dichtstbijzijnde schuur. Deze schuur betreft een kantine en opslag van materieel. Er wordt momenteel bij de omgevingsdienst van Noord Holland informatie ingewonnen of deze afstand afdoende is. Mocht hier een grotere afstand benodigd zijn, dan is er nog ruimte om het hoofdgebouw verder weg te plaatsen van deze schuur, daar er aan de andere zijde geen bureen zijn.



Figuur 8: De erfinrichtingstekening, waarop de erfinrichting is te zien en de landschappelijke inpassing. Woning in fel rood, bouwvlak in het rood.

Op het perceel zullen overwegend volgende inheemse bomen worden geplant, gladde iep (Ulmus Minor), Zwarte els (Alnus glutinosa), Zachte berk (Betula pubescens) en de Esdoorn (Acer zoeschense). Het toepassen van verschillende boomhoogtes heeft een positief effect op windbescherming en microklimaat.

5.2 Toetsing beeldkwaliteitsplan

Het inrichtingsplan voor Muyweg 7 houdt rekening met de regionale beleidskaders en het beeldkwaliteitsplan van Texel. Hoewel het ontwerp van de woning de voorgeschreven goot- en bouwhoogten respecteert en duurzame materialen gebruikt, dienen er, vanwege de afwijkende positionering, maatregelen te worden genomen om de zichtbaarheid van de woning vanuit de straatkant te verkleinen.

Deze regio vereist dat nieuwe ontwikkelingen het grootschalige, open karakter van het landschap respecteren. De huidige positionering en zichtbaarheid van het hoofdgebouw, vooral vanuit de omgeving, vraagt om een verfijning in de landschappelijke inrichting. Dit kan worden bereikt door het toevoegen van natuurlijke elementen zoals aarden wallen of strategisch geplaatste beplanting die beter aansluit bij het bestaande landschapsbeeld en de visuele impact van de woning vermindert.



Figuur 9: 3d tekening perceel met beoogde beplanting, gezien vanuit de hoogte (straatkant)



Figuur 10: 3d tekening perceel met beoogde beplanting, gezien vanaf het huis richting de Muyweg



Figuur 11: beoogd design woning

6 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Het verplaatsen van het bouw- en bestemmingsvlak alsmede het oprichten van een woning binnen het plangebied hebben een relatie tot de Etfal. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde initiatief in relatie tot de milieu- en omgevingsfactoren nader aan de orde gesteld.

6.1 M.E.R. Beoordeling

Voor de ontwikkeling van Muyweg 7 is overwogen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was volgens de richtlijnen van het Omgevingsbesluit per 1 januari 2024, inclusief bijlage 5 waarin de projecten en besluiten die een m.e.r.-plicht vereisen, worden gespecificeerd. Uit deze analyse bleek dat de geplande activiteiten voor Muyweg 7 onder de drempelwaarden vallen zoals omschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling niet verplicht is.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van één woning op Muyweg 7 wordt niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' beschouwd conform Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangezien het project niet substantieel genoeg is en onder de drempel van 12 woningen blijft. Gezien de kleinschaligheid van het project is regionale afstemming niet vereist, en de locatie buiten het stedelijk gebied kan gerechtvaardigd worden door het ontbreken van geschikte alternatieven binnen het stedelijk gebied en de specifieke behoeften van het project. Deze ontwikkeling kan worden gezien als een invulling van een lokale behoefte, zonder significante impact op de regionale woningmarkt, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project.

6.3 Duurzaamheid

Het project Muyweg 7 streeft naar het realiseren van een duurzame woning die niet alleen voldoet aan de hedendaagse milieu- en energienormen, maar ook bijdraagt aan een langetermijnvisie voor een duurzame leefomgeving. De ontwikkeling benadrukt de implementatie van geavanceerde duurzame bouwmethoden en de integratie van milieuvriendelijke technologieën, gericht op het minimaliseren van de ecologische voetafdruk.

Energie-efficiëntie

Het ontwerp van de woning maakt gebruik van hoge isolatiewaarden en energiezuinige systemen om het energieverbruik te minimaliseren. Zonne-energiepanelen worden geïnstalleerd om duurzame energie op te wekken, terwijl moderne HVAC-systemen zorgen voor een efficiënt energiegebruik zonder afbreuk te doen aan het comfort van de bewoners.

Waterbeheer

Er wordt een systeem voor regenwateropvang geïmplementeerd, waardoor water wordt hergebruikt voor irrigatie en sanitaire voorzieningen. Dit vermindert de afhankelijkheid van het lokale waternetwerk en verlaagt de waterfootprint van het huishouden.

Materialengebruik

Bij de bouw van de woning worden duurzame materialen gebruikt, zoals gecertificeerd hout en gerecyclede materialen.

Duurzaam woonmilieu

De woning wordt ontworpen met aandacht voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners, inclusief natuurlijke lichtinval, ventilatie en het gebruik van niet-toxische bouwmaterialen. Dit creëert een gezonde leefomgeving die het welzijn bevordert.

6.4 Gezondheid

Bij het ontwerp van Muyweg 7 is speciale aandacht besteed aan gezondheidsaspecten om een optimale leefomgeving te creëren. Door de integratie van natuurlijke lichtinval, effectieve ventilatiesystemen en het gebruik van niet-toxische bouwmaterialen wordt de binnenluchtkwaliteit gewaarborgd. Buiten draagt de aanleg van groene ruimtes en wandelpaden bij aan fysieke activiteit en ontspanning voor de bewoners, wat niet alleen de mentale maar ook de fysieke gezondheid ondersteunt. Deze aspecten verzekeren een gezonde woonomgeving die bijdraagt aan het welzijn van de toekomstige gebruikers.

6.5 Verkeer en Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwacht dat de verkeersaantrekkende werking en de effecten op mobiliteit en infrastructuur worden beoordeeld. Voor Muyweg 7 is een significante toename van verkeersbewegingen niet te verwachten die structurele aanpassingen aan de huidige wegstructuur zou vereisen. Het bestaande wegennet is reeds geschikt voor zowel landbouwverkeer als het te verwachten woonverkeer. Voldoende parkeervoorzieningen (planning is 4 plaatsen) op eigen terrein verminderen de behoefte aan openbare parkeerruimte en dragen bij aan het beperken van de verkeersdruk op de lokale infrastructuur.

6.6 Ecologie: soortenbescherming

Met de invoering van de Omgevingswet, die de Wet natuurbescherming vervangt, worden de regels rond de bescherming van flora en fauna verder geïntegreerd en gestroomlijnd. De nieuwe wet legt de nadruk op de zorgplicht voor alle burgers en bedrijven om geen significante nadelige gevolgen te veroorzaken voor de fysieke leefomgeving, inclusief beschermde soorten. Hieronder valt ook de plicht om nadelige gevolgen te voorkomen of te minimaliseren en, indien dit niet mogelijk is, de activiteit te vermijden.

Voor ontwikkelingsprojecten zoals Muyweg 7, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd op een locatie met een bestaande woning, impliceert dit de noodzaak van een gedegen onderzoek naar beschermde soorten voorafgaand aan de start van bouwactiviteiten. Dit onderzoek zal gedaan worden doormiddel van een ecologische quick-scan en de resultaten hiervan zullen worden doorgegeven aan de kwaliteitsborger die de bouwplannen dient te toetsen. Indien er potentieel schadelijke effecten op beschermde soorten worden geïdentificeerd, moet een ontheffing of passende maatregelen worden overwogen om deze impact te minimaliseren. Dit is in overeenstemming met de algemene verplichtingen onder de Omgevingswet om zorgvuldig om te gaan met de fysieke leefomgeving en de intrinsieke waarde van de natuur te respecteren.

6.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt speciale aandacht besteed aan de bescherming van ecologische gebieden, waarbij de nadruk ligt op het behoud en versterken van de biodiversiteit en natuurlijke habitats. Voor het project Muyweg 7, dat plaatsvindt in een overwegend landelijke setting op Texel, betekent dit een zorgvuldige overweging van de impact op het lokale ecosysteem.

De ontwikkeling is gepland om de bestaande natuurlijke omgeving zo min mogelijk te verstoren. Bestaande waterstructuren worden behouden en nieuwe beplanting die past bij de inheemse flora wordt toegevoegd. Dit helpt niet alleen bij het behouden van de natuurlijke habitat voor lokale fauna, maar behoudt/versterkt ook de ecologische corridors die essentieel zijn voor de migratie en het voortbestaan van diverse soorten.

Het perceel geeft ruimte aan insecten die steun kunnen gebruiken zoals de Texelse bij (*Apis mellifera mellifera*) en vlinders zoals de grote parelmoervlinder, duinparelmoervlinder en kommavlinder. Hiervoor zullen de Noordelijke en Oostelijke randen van het perceel ingezaaid worden met een specifiek bloemenweidemengsel, welke is samengesteld door 'Nationaal Park Duinen van Texel'

Toepassing van lokale heesters en planten zoals de jeneverbes, wilde liguster, meidoorn en gewone vlier, op de Zuid-Oost en Noord-West hoeken van het perceel bieden nestelgelegenheid voor inheemse zangvogels en rust en bescherming voor de trekvogels.

Op het perceel zullen in ieder geval de volgende inheemse bomen worden geplant, gladde iep (*Ulmus Minor*), Zwarte els (*Alnus glutinosa*), Zachte berk (*Betula pubescens*) en de Esdoorn (*Acer zoeschense*). Het toepassen van verschillende boomhoogtes heeft een positief effect op windbescherming en microklimaat.

Daarnaast wordt er in de planningsfase rekening gehouden met eventuele waterhuishoudkundige veranderingen om te zorgen dat er geen negatieve effecten optreden op de waterkwaliteit en -kwantiteit, wat van cruciaal belang is voor het behoud van waterafhankelijke ecosystemen in de regio. Door deze geïntegreerde aanpak zorgt het project Muyweg 7 voor een verantwoorde ontwikkeling die in lijn is met

de doelstellingen van de Omgevingswet voor duurzaam en ecologisch verantwoord landgebruik.

6.8 Luchtkwaliteit

Onder de nieuwe Omgevingswet zijn de voorschriften van de voormalige Wet milieubeheer, inclusief de 'Wet luchtkwaliteit', geïntegreerd om een coherente benadering van milieubeheer te waarborgen. De Omgevingswet stelt dat projecten geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit mogen veroorzaken en dat activiteiten moeten voldoen aan specifieke luchtkwaliteitsnormen die de gezondheid van mensen beschermen tegen de effecten van luchtverontreiniging.

Voor de ontwikkeling op Muyweg 7, die de bouw van een woning omvat, is de impact op de luchtkwaliteit naar verwachting minimaal. De toename van verkeersbewegingen, voornamelijk van en naar de woning, is beperkt en leidt niet tot een betekenende bijdrage aan luchtverontreiniging. Een gedetailleerde analyse met behulp van een aangepaste versie van de Niet In Betekenende Mate (NIBM)-tool toont aan dat zelfs in het worst-case scenario van een toename van dertig verkeersbewegingen per dag, de impact ver onder de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit blijft.

Daarnaast waarborgt het ontwerp van het project het gebruik van duurzame bouwmaterialen en technieken, die bijdragen aan de vermindering van de algehele milieubelasting en ondersteuning bieden voor een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit bij Muyweg 7 blijft binnen de normen die gesteld zijn onder de Omgevingswet, wat zorgt voor een veilige en gezonde woonomgeving voor toekomstige bewoners.

6.9 Geluid

De Omgevingswet benadrukt het belang van het beheersen van geluidshinder om de gezondheid en het welzijn van de bevolking te beschermen, een aspect dat van groot belang is in rustige gebieden zoals Texel. Voor het project Muyweg 7 is een geluidsimpactbeoordeling uitgevoerd om te garanderen dat de rust en het comfort van de omwonenden behouden blijven. Hoewel de locatie voornamelijk landelijk en rustig is, en de toename van verkeersbewegingen minimaal is, vereist de nabijheid van het vliegveld en de crossbaan van de MAB speciale aandacht.

De invloeden van het vliegveld en de crossbaan, als bronnen van potentieel significante geluidshinder, zijn specifiek beoordeeld gezien hun nabijheid en de activiteiten die daar plaatsvinden. Het vliegveld, dat voornamelijk wordt gebruikt voor 'plezier' luchtvaart met kleine propellervliegtuigen en zweefvliegtuigen, produceert een geluidscontour van 56 dB(A) Lden. Gezien de afstand van ongeveer 1000 meter tussen het vliegveld en Muyweg 7, en de open omgeving zonder significante obstakels, is het geluidsniveau geschat om met ongeveer 21 dB te verminderen voordat het bij de Muyweg 7 terecht komt, wat resulteert in een geschat geluidsniveau van ongeveer 35 dB(A) Lden bij het perceel. Dit niveau ligt ruim binnen de acceptabele grenzen voor woonomgevingen, wat bijdraagt aan de instandhouding van het serene en rustige karakter van Texel.

Afstanden tot deze faciliteiten en hun operationele schema's zijn in de beoordeling meegenomen om een nauwkeurige inschatting van hun impact op Muyweg 7 te maken. Het project is ontworpen met geluidsbeperkende technieken en materialen die voldoen aan de strikte geluidsnormen, zelfs in de aanwezigheid van deze externe geluidsbronnen. De bouwactiviteiten en het uiteindelijke gebruik van de woning zijn zodanig gepland dat de geluidsniveaus van de woning zelf beperkt blijven tot normale woonactiviteiten, die ruim binnen de door de Omgevingswet gestelde normen vallen.

6.10 Geur

In het kader van de Omgevingswet, die een geïntegreerde benadering biedt voor milieuaspecten, wordt ook de geurhinder aangepakt. De wet stelt duidelijke richtlijnen op om geuroverlast in de leefomgeving te voorkomen, met specifieke aandacht voor de bescherming van woongebieden tegen onaanvaardbare geuremissies van industriële en agrarische activiteiten.

Voor het project op Muyweg 7 is de verwachte geurimpact minimaal. Gezien de aard van het project, de bouw van een enkele woonunit in een overwegend landelijke omgeving, zijn de primaire bronnen

van geuremissies – zoals zware industrie of intensieve veehouderij – afwezig. Bovendien worden tijdens de bouwfase en het uiteindelijke gebruik van de woning materialen en technieken gebruikt die bijdragen aan een lage emissie van vluchtige organische stoffen, waardoor eventuele geurhinder verder wordt beperkt.

De locatie zelf biedt natuurlijke bufferzones in de vorm van bestaande vegetatie en open ruimtes, die helpen eventuele lichte geuren te dissiperen voordat ze woongebieden kunnen bereiken. Dit zorgt ervoor dat het project in overeenstemming is met de doelstellingen van de Omgevingswet voor het handhaven van een aangename en geurvrije woonomgeving.

6.11 Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid is van cruciaal belang bij de ontwikkeling van nieuwe projecten, vooral in de nabijheid van locaties waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor de ontwikkeling van Muyweg 7 is het essentieel om rekening te houden met de potentiële risico's voor personen die niet direct betrokken zijn bij risicovolle activiteiten. De toetsing aan risiconormen en het vaststellen van veiligheidsafstanden is een vereiste bij ruimtelijke besluiten.

Beoordeling van Externe Veiligheid voor Muyweg 7:

Risicovolle Bedrijven: De ontwikkeling op Muyweg 7 houdt geen oprichting van nieuwe risicovolle activiteiten in. Volgens de beschikbare externe veiligheidsinformatie valt Muyweg 7 buiten het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en andere stationaire risicobronnen. Dit maakt een Onderbouwing van het groepsrisico overbodig.

Vervoer Gevaarlijke Stoffen: De locatie Muyweg 7 bevindt zich niet nabij belangrijke transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Daarom is het aspect externe veiligheid minder relevant voor dit project. De aanwezigheid van WAS-palen of het gebruik van NL-alert in de regio zorgt ervoor dat de zelfredzaamheid van personen in het gebied gewaarborgd is bij een eventueel ongeval.

Buisleidingen: Muyweg 7 ligt niet binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas of vloeibare brandstoffen. Hierdoor is ook geen groepsrisico Onderbouwing nodig.

6.12 Trilling

Binnen de kaders van de Omgevingswet wordt specifiek aandacht besteed aan trillingen als een belangrijke factor voor de fysieke leefomgeving. De wet vereist dat trillingshinder tot een minimum beperkt blijft om gezondheid en comfort voor omwonenden te waarborgen, vooral in woongebieden.

Voor het project op Muyweg 7, gelegen op het rustige eiland Texel, is de verwachte impact van trillingen op de omgeving beperkt. Het gebied kent weinig zware industrie en het verkeersvolume is laag, wat bijdraagt aan een laag risico op significante trillingsoverlast. Tijdens de bouwfase worden moderne technieken en apparatuur gebruikt die trillingen minimaliseren, zoals trillingsarme machines en methoden voor grondwerkzaamheden die de overdracht van trillingen naar de omgeving beperken.

Daarnaast zal de aanleg van de woning en eventuele bijgebouwen zodanig gepland worden dat ze ver genoeg verwijderd zijn van de bestaande bebouwing om eventuele trillingsimpact verder te verminderen. De natuurlijke bodemgesteldheid van Texel, die voornamelijk uit zand bestaat, draagt ook bij aan een natuurlijke demping van trillingen.

Deze aanpak zorgt ervoor dat het project Muyweg 7 in overeenstemming is met de Omgevingswet en bijdraagt aan het behoud van een rustige en comfortabele leefomgeving voor de bewoners en de omringende gemeenschap op Texel.

6.13 Slagschaduw en windhinder

In overeenstemming met de Omgevingswet wordt bij de ontwikkeling van Muyweg 7 rekening gehouden

met de effecten van slagschaduw en windhinder om de leefbaarheid en het comfort van de bewoners te waarborgen. Deze aspecten zijn vooral van belang in gebieden zoals Texel, waar de natuurlijke elementen een grote rol spelen in het dagelijks leven en het landschap.

Windhinder

De invloed van de nieuwe woning op de windstromen in de omgeving is door de beperkte omvang en hoogte van het gebouw ook gering. Het ontwerp zorgt ervoor dat eventuele windhinder voor zowel de toekomstige bewoners als de omliggende gemeenschap tot een minimum wordt beperkt. Dit is belangrijk op Texel, waar de wind een dagelijkse invloed heeft op het comfort in de buitenruimte.

6.14 Welstand

In het buitengebied van Texel, waar Muyweg 7 is gesitueerd, geldt een beleid waarbij bouwen welstandsvrij is. Dit betekent dat voor de bouw van de nieuwe woning op deze locatie geen welstandsbeoordeling vanuit de gemeente vereist is, wat de procedure voor het verkrijgen van bouwvergunningen vereenvoudigt en versnelt.

Ondanks de vrijstelling van welstandstoetsing, is bij het ontwerp van de woning rekening gehouden met de esthetische integratie in het bestaande landschap. Het ontwerp respecteert de lokale architectuur en landschappelijke kenmerken, waardoor het natuurlijk opgaat in de omgeving. Dit benadrukt een verantwoorde benadering van bouwen die het karakteristieke aanzicht van Texel's buitengebied behoudt en versterkt.

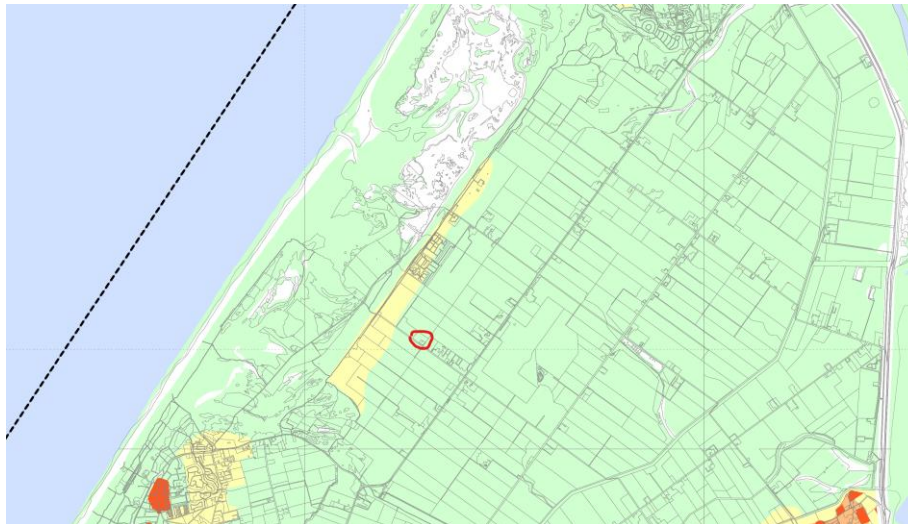
Door deze aanpak wordt gewaarborgd dat het project, hoewel vrijgesteld van formele welstandscriteria, toch bijdraagt aan het behoud van de visuele harmonie en de landschappelijke kwaliteit die zo kenmerkend zijn voor het eiland Texel.

6.15 Cultureel erfgoed

Met de implementatie van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) sinds 1 september 2007 heeft Nederland voldaan aan haar verplichtingen uit de Verdrag van Malta (1992), waarbij het van belang is dat archeologische waarden worden meegenomen in ruimtelijke planvorming.

De gemeente Texel hanteert een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart die zones met diverse archeologische verwachtingen aangeeft en dient als leidraad bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen gerelateerd aan archeologie. Volgens deze kaart is het gebied rond Muyweg 7 geclassificeerd met een 'lage archeologische verwachting' (Waarde 5), wat impliceert dat nader archeologisch onderzoek niet vereist is bij niet-M.E.R.-plichtige projecten, zoals de ontwikkeling van Muyweg 7.

Gezien deze classificatie en de aard van het geplande project, is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen voor Muyweg 7, wat de procedure voor de ontwikkeling vereenvoudigt. De bevindingen uit de archeologische beleidskaart en de lage verwachtingen bevestigen dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de uitvoering van de geplande ontwikkeling, waarbij zorgvuldigheid en respect voor mogelijk onderliggend cultureel erfgoed gewaarborgd blijven.



Figuur 12: Archeologische beleidskaart

6.16 Bodem

Onder de huidige Omgevingswet zijn de richtlijnen van de voormalige Wet bodembescherming en het Activiteitenbesluit samengevoegd om een geïntegreerde aanpak voor bodembeheer te waarborgen. Voor het perceel Muyweg 7, waar reeds een woonfunctie aanwezig is en dat zich bevindt op zandgrond met een historie van grondige sanering, waaronder de verwijdering van asbest, leken aanvankelijke overwegingen te wijzen op een beperkte noodzaak voor uitgebreid bodemonderzoek. De aanwezigheid van een asbestvrijverklaring na de sloop van de voormalige stolpboerderij ondersteunt deze conclusie door de bevestiging van de bodemkwaliteit.

Niettemin, om volledig te voldoen aan de richtlijnen en verantwoordelijkheden onder de Omgevingswet en uit zorgvuldigheid, is overeengekomen dat voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden op Muyweg 7 een verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen aan de borger worden overhandigd, zodat deze meegenomen worden in de evaluatie van de borger met betrekking tot het oprichten van de woning.

Dit zorgt ervoor dat eventuele bodemverontreinigingen die nog niet eerder geïdentificeerd zijn, adequaat worden aangepakt. Indien het onderzoek aanleiding geeft tot verdere actie, zullen de noodzakelijke stappen worden ondernomen om de bodemconditie aan te pakken, in lijn met de vereisten van het milieubeleid en de Omgevingswet.

6.17 Water

Er is bij de planning voor Muyweg 7 uitgebreid rekening gehouden met waterbeheer, waarbij specifieke aandacht uitgaat naar de waterhuishouding binnen het plangebied. Het gebied ligt binnen het beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, en alle adviezen en richtlijnen van het waterschap zijn in de waterparagraaf opgenomen.

Bodemopbouw en infiltratie

De locatie op Texel kenmerkt zich door zandgronden, wat resulteert in een uitstekende infiltratiecapaciteit voor hemelwater. Deze natuurlijke eigenschap van de bodem ondersteunt effectief waterbeheer en minimaliseert het risico op wateroverlast, mede doordat het gebied niet overstromingsgevoelig is.

Grondwater en oppervlaktewaterbeheer

Dankzij het stabiele grondwaterpeil en het aanwezige duinlandschap op Texel, blijft de waterbalans goed onder controle. Hoewel het plangebied niet direct grenst aan grote waterlichamen, faciliteert de

nabijheid van voldoende oppervlaktewater een integraal en duurzaam waterbeheer.

Hemelwaterafvoer

Voor het project Muyweg 7 is er een plan ontwikkeld waarbij het hemelwater afgekoppeld wordt van het gemengde rioleringsstelsel. Hemelwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem, wat bijdraagt aan de vermindering van de belasting op het gemeentelijke rioolsysteem en het behoud van de hydrologische neutraliteit van het gebied. Groenvoorzieningen worden ingezet om dit water vast te houden en vertraagd af te voeren, wat eveneens de waterkwaliteit ten goede komt.

Afvoer van schoon- en vuilwater

Conform het beleid van de gemeente Texel en het waterschap HHNK wordt al het schone hemelwater van daken en verhardingen binnen het eigen terrein verwerkt. Vuilwater wordt duurzaam afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij alle voorzieningen worden getroffen om aan de huidige milieu- en waterkwaliteitseisen te voldoen.

Deze maatregelen zorgen ervoor dat het project Muyweg 7 bijdraagt aan een duurzaam waterbeheer en een positieve invloed heeft op de lokale waterhuishouding, in lijn met de doelstellingen van de Omgevingswet voor een veilige en duurzame leefomgeving.



Figuur 13: Plangebied en omliggende watergangen

De watertoets, uitgevoerd via de Digitale Watertoets (zie bijlage 1), bevestigt dat het plan voldoet aan de waterhuishoudkundige eisen en richtlijnen van Waterschap Texel. Er is geen aanvullend overleg met het waterschap vereist.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het project op Muyweg 7 is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën worden hierdoor niet beïnvloed, aangezien het betreffende perceel eigendom is van de initiatiefnemer, er geen zakelijke rechten van derden op deze gronden van toepassing zijn en er geen hypotheek rust op het perceel. Hoewel er geen aanpassingen of wijzigingen met betrekking tot het openbaar gebied zijn voorzien zal er conform de Omgevingswet een nadeelcompensatieovereenkomst worden gesloten.

8 CONCLUSIE

De uitgebreide toetsing van de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties voor het initiatief op Muyweg 7 in Texel heeft de ruimtelijke, juridische en milieukundige aspecten onderzocht. Deze toetsing is een essentieel onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor het verplaatsen van het bestemmings- en bouwvlak, aanpassen van de bestemmingsvlakken door de grondruil en het bouwen van een nieuwe woning binnen dit aangepaste bouwvlak. Het voornaamste doel van deze aanpassingen is om het lokale bestemmingsplan subtiel te wijzigen, wat goed aansluit bij de bestaande behoeften en de karakteristieken van de omgeving.

Gezien de geringe impact van het voorgestelde project en de voorbereiding en afstemming met lokale regelgeving en beleid, lijken er geen significante belemmeringen voor de maatschappelijke en milieutechnische uitvoerbaarheid van dit plan. Het project is ontworpen met respect voor zowel het natuurlijke als het culturele erfgoed van Texel, en streeft ernaar om een harmonieuze toevoeging te zijn aan het lokale landschap.

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat het initiatief voor Muyweg 7 coherent is met een goede Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. Het project vertegenwoordigt een verantwoorde ontwikkeling die de leefbaarheid en de kwaliteit van de omgeving verhoogt, terwijl het ook de agrarische en economische dynamiek van Texel verrijkt.

BIJLAGEN

1. Watertoets / watertoets.nl

1. Watertoets / [de watertoets.nl](http://de.watertoets.nl)

Digitale Watertoets

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie

