

Bestemmingsplan 'De Koog - Stappeland'

Nota van Zienswijzen



Vergunningen, april 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Reacties overlegpartners	
2.1.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2.2.	Veiligheidsregio 6Noord-Holland Noord	6
2.3.	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	6
2.4.	Provincie Noord-Holland	6
3.	Zienswijzen	
3.1.	ingediende zienswijze 1	7
3.2.	ingediende zienswijze 2.	9
3.3.	ingediende zienswijze 3.	11
3.4.	ingediende zienswijze 4.	12
3.5.	ingediende zienswijze 5.	15
3.6.	ingediende zienswijze 6.	17
3.7.	ingediende zienswijze 7.	18
3.8.	ingediende zienswijze 8.	19
3.9.	ingediende zienswijze 9.	21
3.10	ingediende zienswijze 10.	22
4.	Ambtelijke wijzigingen	
5.	Bijlagen	

1. Inleiding

Het bestemmingsplan De Koog - Stappeland maakt het mogelijk dat de gronden rond het perceel Stappeland 2 A ontwikkeld wordt voor woningbouw. Dit plan gaat uit van een bouwmogelijkheid voor 38 woningen. De beoogde doelgroepen zijn starters en senioren. Er komt een verdeling in woningen: 30% sociaal, 40% betaalbare koop of middeldure huur en 30% vrije sector.

Het bestemmingsplan is als ontwerpplan op 29 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Ook is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, de veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland. De reacties van deze instanties zijn ook in deze Nota opgenomen.

Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de reacties van de diverse instanties samengevat weergegeven. Daarbij is aangegeven of en welke wijzigingen dit met zich meebrengt voor het plan.

In hoofdstuk 3 staat de zienswijze in samengevatte vorm en is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

In hoofdstuk 4 zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen.

Na hoofdstuk 4 zijn de bijlagen opgenomen. Dit zijn de geanonimiseerde reacties en zienswijzen.

2. Reacties

2.1. Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

- **Inhoud van de reactie**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft op 8 januari 2024 gereageerd op het plan. Het HHNK geeft aan dat er nog nader aangegeven moet worden hoe de watercompensatie plaatsvindt. Daarbij is aangegeven dat het HHNK de compensatie het liefst ziet in de vorm van alternatieve waterberging omdat het plan relatief hoog en op een zanderige ondergrond ligt. Hierdoor is het uitermate geschikt voor infiltratie.

De initiatiefnemers hebben de watercompensatie verder uitgewerkt en voorgelegd aan het HHNK die daarmee akkoord gaat. De benodigde watercompensatie van 276 m³ vindt plaats door de aanleg van één of meerdere wadi's samen goed voor 200 m³ waterberging en een plaatselijk verbreding van de waterloop goed voor 76 m³ waterberging. Dit heeft ook gevolg voor de verbeelding. Hier zal de bestemming water worden aangepast.

De reactie van het HHNK heeft tot gevolg dat de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Hierin wordt de opname van de verhardingstoename opgenomen aan de hand waarvan de berekening van de waterberging is opgenomen en hoe deze wordt ingepast.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aanleiding tot de volgende aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding.

Tekstuele aanpassing hoofdstuk 4 'milieu- en omgevingsaspecten'

In de paragraaf 4.6 pagina 16: het kopje Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² toe en is als volgt opgebouwd:

<i>bebouwing:</i>	<i>2250 m²</i>
<i>verharding:</i>	<i>850 m²</i>
<i>waterdoorlatende verharding 1800 m² Hiervan wordt 50 % meegeteld =</i>	<i>900 m²</i>
<i>Totaal verhardingstoename:</i>	<i>4.000 m²</i>

Op basis hiervan is 276 m³ aan waterberging nodig die moet worden aangelegd. Dit vindt plaats door de aanleg van één of meerdere wadi's samen goed voor 200 m³ waterberging en een plaatselijk verbreding van de waterloop goed voor 76 m³.

Aanpassing verbeelding: De bestemmingen 'Water' en 'Groen' worden aangepast aan de aangepaste situatie.

2.2. Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

- **Inhoud van de reactie**

De Veiligheidsregio Noord-Holland noord heeft op 7 februari 2024 gereageerd op het plan en heeft het volgende advies:

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Het plan dient te voldoen aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Ook zal er bij de uitwerking van het plan rekening gehouden moeten worden met de uitgangspunten voor het bereikbaar zijn van het gebied met hulpdiensten. Dit heeft nu geen gevolgen voor het bestemmingsplan, maar zal bij de verdere uitwerking en inrichting van het woongebied. De VRNHN wordt graag betrokken bij een verdere uitwerking van de plannen zodat eventuele (on)mogelijkheden inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Het advies van de Veiligheidsregio heeft nu geen gevolgen voor de inhoud van de toelichting of de verbeelding. Er wordt uiteraard rekening gehouden met de bereikbaarheid van hulpdiensten en de bluswatervoorziening bij de verdere uitwerking en inrichting van het plan.

2.3. Reactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

- **Inhoud van de reactie**

Op 19 januari 2024 is een reactie van de omgevingsdienst ontvangen. De conclusie van het advies is op onderdelen als volgt door de Omgevingsdienst verwoordt:

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bodem	Geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging. In de omgevingsvergunning wel voorwaarde opnemen voor evt. afvoer van vrijkomende grond.
Externe veiligheid	Tekst is akkoord.
Lucht	Tekst is akkoord.
Geluid	Geen belemmering op wegverkeerslawaaï, aanpassingen nodig tegen beperking sporthal.
Melding of vergunning milieu	Melding is niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de opmerking over de sporthal (kartinghal) kan het volgende gezegd worden: De minimale afstand van woningen tot de kartinghal is 50 meter. Die wordt in dit plan niet gehaald. De kartinghal is echter niet in gebruik en de verwachting is ook niet dat deze weer als zodanig in gebruik wordt genomen. Dit vormt nu geen aanleiding om het plan daarop aan te passen.

Het advies van de Omgevingsdienst is nu geen aanleiding tot een aanpassing in het plan.

2.4. Reactie Provincie Noord-Holland

- **Inhoud van de reactie**

Van de provincie is geen reactie ontvangen op het plan.

3. Zienswijzen

- **Zienswijze 1**

Zienswijze ingediend door de vereniging van eigenaren Villapark Kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 25 januari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een puntsgewijze korte samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Behandeling in de raadsvergadering van 6 december 2023:

- Teleurstelling over het snelle besluit van de gemeenteraad om mee te werken aan de plannen voor woningbouw op het Stappeland
- Verbazing over omarming van de bouwplannen en dat deze worden overgelaten aan een private partij.
- Niet stilgestaan bij de consequenties en timing met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van het leef- en woonklimaat in De Koog om te komen tot een meer coherent geheel van de woonkern van het dorp;

In de raadsvergadering van 6 december 2023 is aan de leden van de gemeenteraad dit ontwerpplan voorgelegd. Dit plan is volgend op een eerder plan waarin het gebied werd bestemd voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen. Op basis van verplaatsen van slaapplekken zou hier dan een mogelijkheid komen voor 10 zomerhuizen. Aan dat plan werd geen medewerking verleend door de gemeenteraad. Wel werd hierbij aangegeven dat woningbouw op deze locatie een mogelijk alternatief is.

De gronden zijn particulier bezit. Daarom ligt het initiatief ook bij een particuliere ondernemer. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor de verdeling van woningen per categorie. De ontwikkeling van dit terrein staat los van een eventuele herinrichting van het parkeerterrein Nikadel.

2. Bevreemding over de acceptatie van de blijvende aanwezigheid van de niet meer in gebruik zijnde karting hal;

De karting hal is al geruime tijd niet meer in gebruik. Aankoop van deze hal door de gemeente is nu niet aan de orde.

3. Toegankelijkheid van de woningen via een verbrede wandel - en fietspad tussen hotel Greenside en de karting hal;

In het plan is de verkeersbestemming aangepast zodat hier altijd een mogelijkheid aanwezig is tot een bredere ontsluiting van het woongebied.

4. Geen aandacht voor integraal structuurplan voor het gebied rondom parkeerplaatsen Nikadel alsmede het totale Stappenland terrein inclusief karting hal. Eerst een integraal structuurplan voor het volledige oostelijke deel van De Koog vanaf Nikadel tot aan Mienterglop alvorens verder te besluiten over wijziging van de bestemmingsplannen.

Het gaat hier om een particulier initiatief voor woningbouw op een locatie waar dit gewenst is. De herinrichting van het overige gebied staat hier nu los van. Mocht de karting hal op termijn verdwijnen dan is een herinrichting aansluitend aan het woongebied hier mogelijk. Daarvoor zal dan een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn.

5. Eerst onderzoek naar de mogelijkheid voor het opruimen van de karting hal
Er vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor het verwijderen van de karting hal.
6. Bouwplannen leiden tot verminderd uitzicht vanuit villapark Kamperfoelie verminderd uitzicht.
Daar kan in overleg wel een acceptabele oplossing gevonden worden;
Er is een ruime groenfunctie opgenomen langs de rand van het plangebied. De initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg met de VVE de groenstrook in te richten.
7. Mogelijk verminderde verhuurinkomsten en mogelijk waardevermindering aangrenzende villa's.
Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade).
8. (Geluids)overlast gedurende de bouwperiode van circa 1 jaar. Veiligheid tijdens bouwfase als wandelpad vanaf de kamperfoelie via het Stappeland naar centrum (tijdelijk) afgesloten zal zijn in verband met bouwwerkzaamheden.
Dit gaat over de uitvoering van de plannen. Dit komt aan de orde bij het verlenen van de vergunningen voor dit project nadat de bestemmingplanprocedure is afgerond. In een bouwveiligheidsplan kunnen hierover afspraken gemaakt worden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 2**

Zienswijze ingediend door de eigenaren van een zomerhuis op villapark Kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 29 januari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. De eigenaren van het zomerhuis Kamperfoelieweg 45 zijn positief over een ontwikkeling aan de 'overzijde'. Maar zien liever dat de karting hal verdwijnt en dit gebied ook in een nieuw plan mee wordt genomen. Uitgaan van recreatie in plaats van wonen. Zo creëer je fatsoenlijke infrastructuur rondom dit gebied. Want in het voorgenomen plan moeten bewoners over een fietspad naar een parkeerplaats en daarna lopend naar hun woning. En met deze hal ertussen creëer je nog een afscherming van een mooi nieuw ontwikkeld gebied.

De kartinghal maakt geen deel uit van deze plannen. De kartinghal is niet in eigendom van de gemeente of de ontwikkelaar van deze plannen. De plannen wijzigen van de bestemming Wonen naar recreatie is geen mogelijkheid. Er zijn geen recreatieve slaappleatsen beschikbaar die hier een recreatieve ontwikkeling mogelijk maken. Bovendien heeft de gemeenteraad op 12 mei en 7 juli 2021 besloten niet mee te werken aan een recreatieve ontwikkeling op deze locatie (niet vaststellen bestemmingsplan Stappeland 2 A en Pontweg 133-135 de Koog). Het ging hierbij om het verplaatsen van slaappleatsen naar het perceel Stappeland 2 A en hier 10 zomerhuizen te realiseren.

2. Recreatieve woningen passen ook beter in de omgeving zodat wij als individuele eigenaren van de Kamperfoelie, Villahof Texel en Landal Beach Park Texel geen planschade hebben. Dus geen uitzicht belemmerende hoogbouw. Ook wij begrijpen best dat er behoefte is aan woningen maar deze passen beter op een andere locatie buiten het recreatiegebied.

De ontwikkeling van een woongebied op deze locatie leidt niet tot uitzicht belemmerende hoogbouw. De hoogte is begrensd tot maximaal 10 meter. Een nieuwe recreatieve ontwikkeling op deze locatie met de daarbij behorende recreatieve slaappleatsen is niet mogelijk. Dit is opgenomen in de beleidsnota 'Toeristisch toekomstplan Texel 2021'. Verplaatsen van slaappleatsen en uitgeven van nieuw recreatieve slaappleatsen wordt hierin uitgesloten.

De locatie aan het Stappeland is een goede locatie voor het realiseren van woningen. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie. De afstand tot de recreatiewoningen is voldoende groot en de randen worden landschappelijk ingepast. Er komen woningen voor verschillende doelgroepen wat aansluit bij de grote behoefte aan woningen.

3. Beperkte ruimte voor maar liefst 38 woningen en 54 parkeerplaatsen met een toegang tot dit perceel via een verbreed fietspad en voorgenomen permanente bewoning.
Het plan is ruim van opzet en wordt goed landschappelijk ingepast. Veel groen en beperking van het verkeer in het woongebied zelf. De parkeerplaatsen komen aan de rand van het woongebied. In het plan is een verkeersbestemming opgenomen waarbinnen de bereikbaarheid van het woongebied goed gerealiseerd kan worden.

4. Eerst duidelijkheid verschaffen over verpauperde karting hal, beter plan voor de infrastructuur. Mogelijkheid tot sloop van de hal en dan met een nieuw recreatief plan komen

zonder hoogbouw. Bij bestemmingsplan wonen gaat het leiden tot planschade van onze direct aangrenzende woning

Er vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor het verwijderen van de karting hal. De hal maakt nu geen deel uit van de plannen. De ontsluiting van het woongebied verloopt via de bestaande situatie, waarbij in het plan een verbrede verkeersbestemming is opgenomen om eventuele aanpassingen in de infrastructuur te kunnen realiseren. Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade).

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 3**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van een zomerhuis op villapark Kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 5 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Huizenbouw is in strijd met het bestemmingsplan,
Het klopt dat huizenbouw in strijd is met het bestemmingsplan. Daarom is de procedure gestart voor het maken van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie waarin een woonbestemming is opgenomen.
2. De wethouder gaf aan een vlekkenplan (structuurplan) te gaan opstellen, echter met uitzondering van het onderhavig perceel. Dit is niet acceptabel en mag niet van een zorgvuldige overheid worden verwacht.
Er wordt gewerkt aan de herinrichting van het openbare gebied aan het Stappeland (parkeerterrein). De onderhavige locatie maakt hiervan geen deel uit. Dit is ook een terrein dat niet valt onder het openbaar gebied. Het is particulier eigendom waarvoor nu deze plannen zijn gemaakt en waarvoor nu de bestemmingsplanprocedure is opgestart.
3. Termijnen en besluitvorming worden alleen maar verkort en versneld om niet aan veranderende wetgeving (participatie) te hoeven voldoen. Dit zou anders worden verwacht van een zorgvuldige en betrouwbare overheid.
De particuliere initiatiefnemers hebben ervoor gekozen de plannen in 2023 in te dienen, waarbij er nog voldoende tijd was voor beoordeling van de plannen door de gemeente. De plannen zijn in december 2023 aan de gemeenteraad voorgelegd en zij hebben ingestemd met het ter inzage legen van het plan.
4. Een voor de hand liggend alternatief is niet /onvoldoende bekeken: de kartingbaan, een bod van de gemeente ver onder de WOZ-waarde kan in deze niet als serieus worden beschouwd.
Er vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor het verwijderen van de karting hal. De hal maakt nu geen deel uit van de plannen. Ook de particuliere initiatiefnemers hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor aankoop van de kartinghal. Dat is niet gelukt en daarom maakt de kartinghal geen deel uit van dit plan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 4**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van een zomerhuis op het vakantiepark aan het Stappeland. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 5 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. De huidige bestemming is 'Sport' en 'Bos'. Niet duidelijk is waarom deze bestemming thans wordt gewijzigd en waarom deze bestemming opeens van minder belang zou zijn (dan bijvoorbeeld de bestemming wonen). Er wordt immers bos/natuur onttrokken aan de beperkte hoeveelheid natuur op Texel en dat zal ongetwijfeld onomkeerbaar zijn.

De huidige bestemming 'Sport' is voor het grootste deel van dit terrein nooit gerealiseerd. Op een klein deel van het terrein zijn tennisbanen aangelegd, maar deze zijn al geruime tijd niet meer, of slechts heel beperkt in gebruik. De sportbestemming voldoet niet aan een behoefte voor dit terrein. Hetzelfde geldt voor de bestemming 'Bos' aan de randen van het perceel. De bedoeling van deze strook bos was een afscherming naar de aangrenzende percelen en terreinen en niet als natuurgebied. De bestemming is ook niet ingevuld met bos, maar bestaat voornamelijk uit gras. De bestemming 'Bos' wordt in het nieuwe bestemmingsplan plan gewijzigd naar 'Groen'. Het doel van deze bestemming is hetzelfde als 'bos' namelijk het woongebied goed landschappelijk inpassen.

2. Evenmin is duidelijk waarom deze bestemming wordt gewijzigd in wonen. In het advies terinzagelegging staat namelijk onder het kopje 'Nut en noodzaak': "Er staan veel plannen voor nieuwbouwwoningen in de planning. Het is niet zeker of al deze plannen ook doorgang kunnen vinden.(...)". Dan is de eerste vraag die beantwoord moet worden uiteraard welke plannen dat dan zijn en de tweede vraag is waarom dan niet kan worden afgewacht of deze plannen wel of niet doorgang vinden en wat daarvan de gevolgen zijn. Aangetoond zal dienen te worden dat die nieuwplannen onvoldoende zijn om aan de behoefte te voldoen en dat de eventueel resterende behoefte van zodanig gewicht is dat de bestemming bos/natuur daarvoor zou moeten wijken.

Binnen de gemeente zijn er diverse plannen in ontwikkeling voor woningbouw. Het gaat dan om initiatieven van de gemeente, Stichting Woontij en particulieren. Met al deze plannen wordt gewerkt aan het opheffen van het woningtekort binnen de gemeente. In de kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034 (vastgesteld in de raadsvergadering van 17 april 2024) is één van de kaders het bouwen van 775 woningen in de komende tien jaar. Er zijn nu plannen voor circa 790 woningen verdeeld over de diverse dorpen. De 38 woningen op het perceel Stappeland maken hiervan onderdeel uit en zijn daarom noodzakelijk voor het behalen van de doelen. De woningen aan het Stappeland gaan zeker niet ten koste van bos/natuur zoals wordt verondersteld, maar worden gerealiseerd op terrein dat nu de bestemming 'Sport' heeft.

3. Daar komt bij dat in de Woonvisie Texel vermeld staat: "Uitgangspunt is het (vooral) benutten van de bestaande voorraad (...)". Zie bestemmingsplan De Koog - Stappeland, paragraaf 3.3.1. Daar waar een uitgangspunt wordt verlaten (voor zover mogelijk), dient er des te meer gemotiveerd te worden. Als het zo is dat er een tekort aan woningen is, dan zal de gemeente dat dus deugdelijk dienen aan te tonen en voorts zal moeten worden aangetoond dat er geen andere bouwlocaties zijn, althans dat andere bouwlocaties bezwarender zijn qua bestemming(swijziging).

Verwezen wordt naar de kaderstellende notitie Woonvisie Texel 2024 - 2034 en het woonbehoefteonderzoek, uitgevoerd in 2023/2024. Hierin is uitgebreid aangetoond dat er een

tekort is aan woningen van in totaal 775 stuks. Als alle mogelijke plannen voor het bouwen van woningen worden uitgevoerd dan zouden dat ongeveer 790 woningen zijn. Alle beschikbare locaties zijn daarom belangrijk voor het terugdringen van het woningtekort.

4. Voor wat betreft andere locaties voor woningbouw in De Koog zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan het gebied tussen het Stappeland en het voetbalveld. Voor zover bekend is dat agrarische grond. Ook zou gedacht kunnen worden aan het voetbalveld. Voor zover bekend wordt in Oudeschild en De Cocksdorp ook gebouwd op voetbalvelden of is dat althans het voornemen.

Het voetbalveld in De Koog is in gebruik als voetbalveld en komt daarom niet in aanmerking voor woningbouw. De agrarische grond tussen het zomerhuizerterrein het Stappeland en Bootlaan maakt nu nog geen deel uit van de woningbouwplannen. Deze gronden zijn agrarisch in gebruik en komen nu niet in aanmerking voor woningbouw.

5. Verwezen wordt naar de woningbouwplannen voor Den Burg Zuid, de Texelse dorpen en marserf. Al met al een toch forse uitbreiding van de woningvoorraad zodat de vraag gerechtvaardigd is wat daarvan de gevolgen zijn voor eventueel restende behoefte aan woningen.

Zoals eerder aangegeven is de totale behoefte aan woningen groot. De woningbouwplannen in alle dorpen zorgen ervoor dat er gewerkt wordt aan het terugdringen van het woningtekort van 775 woningen. De woningbouw aan het Stappeland maakt hiervan deel uit. De woningbouw in de verschillende andere dorpen (Oudeschild, Den Hoorn, Den Burg) zorgt er niet voor dat er geen behoefte meer is aan woningen.

6. Verder zou de voorgenomen bouw kleinschaliger kunnen dan de voorgenomen 38 woningen met bijbehorende bouwmassa en verkeers- en parkeerdruk. Niet gemotiveerd is waarom dat er 38 zouden moeten zijn.

Het gaat hier om een particulier initiatief. Er zijn 38 woningen gepland die goed inpasbaar zijn op de beschikbare ruimte. Het gebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende parkeerplaatsen ingepland voor 38 woningen. De parkeerdruk op de omgeving, met name het openbare parkeerterrein aan het Stappeland, neemt daardoor niet toe. Met de bouw van woningen neemt de verkeersdruk niet onevenredig veel toe. De omringende vakantieparken hebben door de afstand tot het nieuwe woongebied geen overlast van een geringe toename van verkeersbewegingen. De parkeervoorzieningen komen op 50 meter of meer van het vakantiepark 't Stappeland en meer dan 100 meter van het zomerhuizerterrein aan de kamperfoelieweg.

7. Als aangetoond zou zijn dat er gebouwd zou moeten worden, dan ligt het veel meer voor de hand om dat (grotendeels) te doen op de locatie van de kartinghal en de bedrijfswoning en tennisbaan, grenzend aan de grote parkeerplaats.

De kartinghal maakt geen onderdeel uit van de plannen omdat deze gronden niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De bedrijfswoning wijzigt van bestemming en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - vrijstaand'. De gronden van de tennisbaan zijn in dit plan betrokken en hier wordt het parkeren gepland.

8. Naar verluidt heeft de gemeente Texel een poging gedaan om deze te kopen. Het spreekt voor zich dat de gemeente eerst duidelijkheid dient te geven over de stand van zaken en plannen terzake de kartinghal voordat deze procedure wordt voortgezet. De kartinghal dient immers geen enkel reëel doel, is al jaren in ongebruik en mede daarom eigenlijk een smet op de omgeving. Een dergelijke koop van de kartinghal en bedrijfswoning met bijbehorend terrein is in meerdere opzichten van belang: het levert een andere, veel minder bezwarende bouwlocatie op, de ontsluiting is bij voorbaat geregeld evenals de parkeergelegenheid etc.

De kartinghal maakt geen onderdeel uit van de plannen. Deze zijn niet in bezit van de initiatiefnemer. Er is geen zekerheid of deze kartinghal verkocht wordt. De plannen zijn ook realiseerbaar zonder dat de kartinghal beschikbaar komt.

9. In feite ontbreekt een integraal plan waaruit blijkt wat er met de kartinghal en de bedrijfswoning en de tennisbaan zal gebeuren en waarom het noodzakelijk is om op dit moment om de kartinghal en de bedrijfswoning heen te plannen, en wat er zal gebeuren als de kartinghal en de bedrijfswoning alsnog worden afgebroken. Bovendien ligt de locatie van de kartinghal en de bedrijfswoning en de tennisbaan als bouwlocatie meer voor hand omdat het dan niet nodig is om parkeerplaatsen te situeren langs het water (waar nu het fiets/wandelpad loopt) en het fiets-/wandelpad dan in stand kan blijven. Last but not least, is op die locatie geen sprake van onttrekking van bos/grond aan de natuur?

Het gaat hier om een particulier initiatief. Beoordeeld is of deze invulling van de gronden past in de omgeving en binnen gemeentelijk beleid. Woningbouw op deze locatie is als passend beoordeeld en leidt tot een welkome aanvulling van het aantal woningen. De voormalige tennisbanen en de bedrijfswoning maken onderdeel uit van dit plan. De bedrijfswoning Stappeland 2A krijgt de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en blijft hier ongewijzigd bestaan. De invulling van het gebied met woningbouw gaat niet ten koste van Natuurgebied. De bestemming 'Bos' deels rond het perceel ligt heeft in het bestemmingsplan De Koog niet als doel om hier natuur te creëren, maar moet zorgen voor afschermend groen. Deze bestemming is nu vervangen door de bestemming 'Groen'.

10. Voor zover de koop van de kartinghal en de bedrijfswoning niet lukt of niet zal lukken, al dan niet middels mediation, zou het voor hand liggen om de mogelijkheid van onteigening te onderzoeken.

Deze ontwikkeling staat los van de ontwikkeling van dit plan. Onteigening van de gronden is geen noodzaak voor de ontwikkeling van dit woongebied.

11. Indien de bouw door zou gaan, zal uiteraard planschadevergoeding worden gevorderd door met name de 'Stappelandeigenaren' en de 'Kamperfoelie-eigenaren' en dat zal mede gelet op de waarde van de omliggende woningen die mede bepaald wordt door het huidige vrije uitzicht ongetwijfeld in de papieren gaan lopen. Die kosten, die ten laste komen van de gemeenschap, zouden echter moeten kunnen worden vermeden. De vraag is of de gemeente dat in beeld heeft gebracht en op welke wijze dat is afgewogen in de besluitvorming. Op dit moment blijkt dat niet uit de stukken.

Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade). Eventuele planschade komt overigens niet voor rekening van de gemeente maar op basis van een overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 5**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van drie zomerhuizen op villapark Kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 4 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Tijdens de jaarvergadering afgelopen november jl. werden wij overvallen door de aankondiging van de wijziging van het bestemmingsplan naar permanente bewoning ter plaatse van Stappeland in De Koog. Een dergelijke grote verandering binnen een wijk met zoveel impact voor de omliggende bebouwing hoort plaats te vinden via een ander traject dan dat er afgelopen maanden heeft plaatsgevonden. Wij voelen ons als 'omwonenden' zeer voor het blok gezet. Ons inziens had in het voortraject bij onze VVE of bij de afzonderlijke leden een uitnodiging op de mat moeten vallen om binnen dit project onze vragen, meningen en angsten te kunnen delen. In een vroeg stadium had de ontwikkelaar hier dan al rekening mee kunnen houden. In januari 2022 is een communicatierapport opgesteld door de gemeente Texel "Texelse aanpak voor burgerparticipatie". De werk- en denkwijzen in dit rapport zijn totaal niet gevolgd. Wij hebben nu het gevoel dat het 'door onze strot' wordt geduwd. Niet zo'n mooie opmerking maar zo voelen wij het wel.

Het gaat hier om een particulier initiatief, als gemeente hebben wij de initiatiefnemers erop gewezen dat vroegtijdig overleg met de naastgelegen parken wenselijk is.

2. Voor de percelen Kamperfoelie 71 en 67 verwachten wij een terugval en wellicht tijdelijk zelfs stilstand van verhuur. In verband met de te verwachten overlast verwachten wij dat het niet tot nauwelijks mogelijk is de panden te verhuren aan vakantiegangers; mensen komen voor hun rust; niet voor het aanschouwen van en luisteren naar een bouwput. Onze ervaring is dat de bouwers reeds tussen 6.00 en 7.00 aan het werk gaan. De vrachtwagens, radio's, bouwgeluiden; alles veroorzaakt overlast. De huizen op locatie 67 en 71 krijgen langdurig veel overlast te verduren. De verhuurmogelijkheden zullen langdurig (1,5 tot 2 jaar) beperkt zijn of geheel stilliggen. In 2023 was de huuropbrengst van nummer 67 € 48.000,- en van nummer 71 € 45.800.00. Uitgaande van minimaal anderhalf jaar bouw kan de schade oplopen tot € 140.700,-, nog uitgaande van de huidige huurprijzen. Dan is de verminderde huuropbrengst van nummer 87 nog niet eens meegerekend. U zult begrijpen dat wij verwachten hiervoor gecompenseerd te worden. Planschade is hier op zijn plaats. Tevens verwachten wij een werkwijze, waarbij de insteek is dat de overlast zo laag mogelijk is. Dit komt neer op het plannen van overlast gevende werkzaamheden in periodes dat de bezetting normaliter zeer laag is of op tijdstippen dat de vakantiegangers niet in het huis zijn. Ook komt het neer op het fysiek wegnemen van zicht en geluid voor de huurders (plaatsen van een wand, stil vervoer en stille machines en gereedschappen etc).

Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade). Verder is het van belang dat de initiatiefnemer bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houdt met geluidsoverlast en dergelijke. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt. Dit staat echter los van bestemmingsplanprocedure.

3. Tevens is er onbegrip inzake de inrichting van het plan. Ten eerste missen we de samenhang met de dorpskern. De rondweg aan de oostzijde van het dorp is toch al geen schoonheid en een ontwikkeling aan de oostzijde zou kansen moeten bieden tot verfraaiing. Ten tweede zouden

wij de indeling op de kavel anders hebben gekozen. Als eigenaar van een vrijesectorwoning zouden wij de woning veel liever aan de vijver geprojecteerd zien met tuin op het zuiden dan midden in het plan tussen de sociale woningen. Prijstechnisch is dat ook meer aantrekkelijk. De sociale bouw kan dan meer richting het noorden worden geprojecteerd (richting de weg). Wij begrijpen dat het heel fijn is voor de gemeente als een bouwbedrijf dit soort initiatieven toont voor de (sociale) bouw van woningen, maar dit hoe niet te betekenen dat de zorgvuldigheid achterwege blijft.

De invloed van de ontwikkeling van dit woongebied op de oostelijke rondweg rond De Koog is nihil. Tussen het plangebied en de Kamperfoelieweg zijn zomerhuizen gesitueerd. Tussen het plangebied en Ruigendijk ligt een groot gebied met bos. De ontwikkeling van het woongebied heeft hier geen enkele invloed op.

De wijze waarop het terrein is ingevuld is een keuze van de ontwikkelaar. Ruimtelijk gezien is er sprake van een goede opzet van gebied, waarbij autoverkeer zo veel mogelijk wordt tegengegaan in het plan. De keuze voor de indeling is ruimtelijk akkoord.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 6**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van zeven zomerhuizen op het villapark Kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 6 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Wij hebben kennisgenomen over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het terreindeel aan het Stappenplan in De Koog. Hierbij willen wij onze zorg uitspreken over de overlast naar aanleiding van de bouwplannen. Wij zijn eigenaar van zeven vakantiebungalows gelegen op Kamperfoelie, waarvan vier bungalows gelegen aan de waterkant. De bouwperiode van ca 1 jaar zal leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast en hinder voor onze gasten van Kamperfoelie. Dit kan leiden tot het niet kunnen verhuren van de bungalows dan wel tot klachten waardoor klanten niet terugkeren of het uitbetalen van restituties.

Het is van belang dat de ontwikkelaar bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houdt met geluidsoverlast en dergelijke. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt. Dit staat echter los van bestemmingsplanprocedure.

2. Het wandelpad vanaf Kamperfoelie via Stappenplan naar het centrum van De Koog zal tijdelijk afgesloten worden in verband met de bouwwerkzaamheden. Onze gasten zullen via de Kamperfoelieweg naar het centrum moeten wandelen. Deze weg is door het ontbreken van trottoirvoorziening onveilig voor onze gasten.

Het is niet bekend of het noodzakelijk is of het wandelpad wordt afgesloten tijdens de bouw. Daarover kunnen ook afspraken gemaakt worden.

3. Na de eventuele realisatie van de bouwplannen zal de privacy van onze gasten in het beding komen, omdat het ingetekende wandel/fietspad direct aan het water ligt. Een mooie volgroeide groenstrook kan dit privacy aspect voor zowel het bestaande als het nieuw te bouwen vastgoed oplossen. Verzoek is dan wel dit direct aan te leggen bij aanvang bouw zodat de privacy van de bungalows zoveel mogelijk behouden blijft.

Het is zeker de bedoeling dat er een goede landschappelijk inpassing wordt gerealiseerd tussen het woongebied en het water/ zomerhuizerterrein kamperfoelieweg. Dat zal in overleg met belanghebbenden en de ontwikkelaar gebeuren. In het plangebied zelf is daarvoor een ruime strook met de bestemming 'Groen' opgenomen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 7**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van een zomerhuis op het villapark kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 6 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Helaas wordt De Koog er niet mooier maar rommeliger op. Waarom juist op deze mooie plek, terwijl er genoeg andere zijn.

Er komt een ruimtelijk goed ingepast plan op de locatie met woningen. De oorspronkelijke bestemming op deze locatie is nooit gerealiseerd. Er is woningnood en met dit plan wordt voorzien in nieuwe woningen in diverse categorieën waar veel behoefte aan is. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van woningbouwplannen op veel locaties. De voorkeur gaat daarbij uit naar binnenstedelijke locaties. De locatie Stappeland is er daar één van. Met een autoluw en groene inpassing wordt hier getracht een mooi woongebied te maken dat er zeker niet toe leidt dat De Koog hierdoor rommeliger wordt.

2. Woningen bij een karting hal

De kartinghal is al jarenlang niet meer in gebruik. De locatie van de kartinghal maakt geen deel uit van het plangebied.

3. Bovendien zijn wij overvallen en niet tijdig geïnformeerd. Ik hoop dat de gemeente dit onfortuinlijke plan op een andere locatie gaat plannen.

De mogelijk ontwikkeling van woningen op deze locatie is voor het eerst kenbaar gemaakt bij de behandeling van een eerder bestemmingsplan voor deze locatie tot een recreatieterrein met 10 zomerhuizen (2021). Dat bestemmingsplan is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Wel is hierbij door de gemeenteraad aangegeven open te staan voor woningbouw op deze locatie.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 8**

Zienswijze ingediend door de eigenaren van een zomerhuis op het villapark kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 6 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. In zijn besluit van 12 mei en 7 juli 2021 treedt de Gemeenteraad van Texel op tegen versterking op Stappeland 2A en toont zich overtuigd van het idee dat „open plekken in de dorpen belangrijk zijn voor de leefbaarheid.... Alleen de bouw van nieuwe woningen voor permanente bewoning kan gezien de krapte op de woningmarkt onder voorwaarden mogelijk zijn." Wat houden deze voorwaarden precies in en in hoeverre wordt ook gelet op de belangen van derden in de buurt?

De gemeenteraad heeft in de besluitvorming van 12 mei en 7 juli 2021 geen specifieke voorwaarden benoemd. De voorwaarden waaraan woningbouwplannen moeten voldoen gaan over de verdeling van de woningen in verschillende categorieën. Hieraan wordt voldaan door de verdeling van de woningen in sociaal, middelduur en vrije sector. De opzet van het plangebied krijgt een open karakter, is autoluw en wordt landschappelijk ingepast. Hiermee wordt rekening gehouden met de belangen van derden.

2. Ik vraag mij af of de Gemeenteraad in december 2023 heeft goed nagedacht bij zijn instemmen met het ontwerp bestemmingsplan De Koog – Stappeland. „Het ontwerp beoogt" - lees ik in dit plan - „een ensemble van schuurgebouwen in een ontspannen setting." Vanuit het Zuiden, dus vanuit het Villapark Kamperfoelie gezien, lijkt het eerder op een lange muur met een hoogte zoals die van de dichtbij liggende kartinghal en op een ingrijpende belemmering van het uitzicht. Er is een nokhoogte van 11,5 meter toegestaan en een wandelpad aan de waterpartij geprojecteerd. Waar nu nog een rustig weiland ligt (z. bijgaand foto 1), wordt met de realisatie van het project het uitzicht compleet tegen Noord, Noordoost en Noordwest verstoord (z. bijgaand projecttekening).

Gezien vanuit het villapark kamperfoelie komt er eerst een groene inpassing, dan een wandelpad en daarna de woningen. De woningen aan de zijde van het villapark kamperfoelie mogen maximaal 10 meter hoog worden en niet de 11,5 meter zoals in de zienswijze wordt aangegeven. Er komt ook geen 'muur' van bebouwing, maar drie verschillende soorten van bebouwing. De maximale goothoogte varieert daar van 4,5 meter tot 6 meter.

Het uitzicht vanuit het villapark Kamperfoelie wijzigt. Er is geen blijvend recht van vrij uitzicht vanuit het park. In het huidige bestemmingsplan ligt aan de rand van de waterpartij de bestemming 'Bos' met als doel een groene afscherming tussen het zomerhuizerterrein en de sportbestemming. Deze is niet als zodanig ingevuld zodat er zicht was over het terrein. Datzelfde kan gezegd worden over een noodzaak van een singel rond een zomerhuizerterrein. Deze is ook nooit aanwezig geweest. Hierdoor was er zicht op het open gebied. Dit zal nu wijzigen met een zorgvuldige groene inpassing.

3. Dat de Gemeente Texel iets wil doen voor Texelse burgers inzake woningbouw, begrijp ik wel. Ik begrijp echter niet, waarom een nieuwbouw met 38 woningen op het bijna laatste stuk land

met een open karakter zou komen, weggestopt achter een kartinghal, die in haar lelijkheid prijswaardig is. Waarom wordt niet gekeken naar plannen, die het hele gebied omvatten incl. de kartinghal en het nog verder ten Westen liggend parkeerterrein? Ziet zo een visie voor de ontwikkeling van duindorp en badplaats De Koog uit of gaat het hierbij eerder om het geval van op korte termijn denken?

Bij de keuze voor invulling van gebied met woningbouw gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijke gebied. Hier is sprake van een terrein dat jarenlang niet gebruikt werd waarvoor het bestemd was. De invulling die nu gekozen is draagt bij aan het groot maatschappelijk belang om woningen te realiseren. Voor het parkeerterrein aan het Stappeland wordt een plan gemaakt, maar dat gaat uit van het behoud van parkeergelegenheid en zeker geen woningbouw op die locatie.

4. Wat Villapark Kamperfoelie 30 jaar lang heeft aantrekkelijk gemaakt, is het feit dat de gasten hier in ruime huizen en mooie tuinen veel privacy vinden. Niet ten onrechte noemt de website van Texelvakanties het park „een perfecte plek, waar u de rust, de ruimte en het eilandgevoel nog kunt ontdekken". Privacy en het behoud van een open karakter – in dit park is het geen tegenstelling. Mijn huis nr.59 (z. bijgaand foto 2) ligt aan de waterpartij met het uitzicht over het land tot vakantiepark Stappeland (z. bijgaand foto 1). Wat blijft ervan bestaan, indien het tegenover liggende weiland in een dicht bebouwd woonwijk verandert? En welke gast komt graag naar een plek, die verstoord wordt door het lawaai van het nabije bouwterrein? Wordt het project ongewijzigd gerealiseerd, dan zal in de bouwfase het rendement van nr.59 dalen. Voor de toekomst kan ik verminderde huuropbrengsten en een waardevermindering van mijn huis niet uitsluiten. Ook daarom pleit ik tegen de realisatie van het project in de nu gepresenteerde vorm.

De komst van een woongebied leidt ertoe dat er geen vrij uitzicht meer is over het perceel Stappeland 2A. Het karakter van het villapark wijzigt daardoor niet. De privacy en open karakter van het park zelf wijzigt niet. Er wordt gezorgd voor een goede inpassing van het woongebied. Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade). Verder is het van belang dat de initiatiefnemer bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houdt met geluidsoverlast en dergelijke. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt. Dit staat echter los van bestemmingsplanprocedure.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Zienswijze 9**

Zienswijze ingediend door de eigenaar van 2 zomerhuizen op villapark kamperfoelie. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 7 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Om woningbouw te laten plaatsvinden voor de Tesselaars, is geweldig. Alleen om hiervoor een bestemmingsplan in alle haast te veranderen, is dat niet. Dit perceel grond zou namelijk de groene long van De Koog zijn, een ruimte voor sport en spel.

De grote hoeveelheid huizen die op kleine stukje grond moeten komen, doorgang langs een smalle weg bij een oude karting hal, gaat waarschijnlijk problemen opleveren.

Ook is de bouwhoogte van dit project bizar hoog. Verstandiger zou zijn even pas op de plaats te maken, het vlekkenplan af te wachten waar de gemeente mee bezig is, en dan het gehele terrein met misschien zelfs de ruimte van de karting hal erbij, op een juiste manier te ontwikkelen.

Als eigenaar van Kamperfoelie 73 en Kamperfoelie 57 voorzie ik grote schade voor de verhuur als dit plan zo doorgaat. Waar, als dit juist wordt ontwikkeld, dit totaal niet aan de orde hoeft te zijn.

Het plan om hier woningbouw te realiseren is niet in alle haast genomen. Sinds de gemeenteraad niet akkoord ging met de ontwikkeling van 10 zomerhuizen op dit terrein is dit terrein in beeld voor woningbouw. Het gaat hier om een particulier initiatief waarbij met de inrichting van het terrein rekening is gehouden met een groen inpassing. Het gebied wordt autoluw en open van karakter. De hoogte van de woningen aan de zijde van de het villapark kamperfoelie wordt maximaal 10 meter. De maximale goothoogte varieert daar van 4,5 meter tot 6 meter. Dat zijn geen uitzonderlijke hoogten voor (gestapelde) woningbouw

Eventuele waardevermindering maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor bestaat de mogelijkheid voor nadeelcompensatie (vroegere planschade). Verder is het van belang dat de initiatiefnemer bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houdt met geluidsoverlast en dergelijke. Daarover kunnen afspraken worden gemaakt. Dit staat echter los van bestemmingsplanprocedure.

- **Zienswijze 10**

Zienswijze ingediend door bewoner van een woning aan de Watermunt in De Koog. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 29 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 7 februari 2024 ontvangen. De zienswijze is tijdig en correct ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hieronder een samenvatting van de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

1. De inhoud van deze zienswijze gaat over de wens om in aanmerking te komen voor een woning in dit nieuwe woongebied en wat de voorwaarden daarvoor zijn.

Het gaat hier om een particulier initiatief. Om in aanmerking te komen voor een woning op deze locatie moet daarom contact gezocht worden met de ontwikkelaar. Wel geldt hier de verplichting voor een huisvestingsvergunning. Daarvoor is de gemeente verantwoordelijk.

2. Daarnaast de vraag waarom het blok met sociale woningen niet echt centraal staat in het plan en wat de reden daarvoor is.

Er is door de ontwikkelaar gekozen voor deze inrichting van het plangebied. Er zijn geen voorwaarden of regels omtrent de locatie van sociale woningbouw in een plan.

3. En tot slot de vraag of de vrijesector woningen hier niet geschrapt kunnen worden.

Om dit initiatief financieel haalbaar te maken zijn ook vrijesector woningen noodzakelijk. Deze kunnen voor de haalbaarheid van het project niet worden geschrapt. Overigens is ook voor deze categorie woningen een behoefte.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplanregels:

In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele aanpassingen gewenst om de regels in overeenstemming te brengen met de huidige standaarden.

Ambtshalve aanpassing 1

In artikel 1 Begrippen, de volgende aanpassingen:

1.1 plan

In het identificatienummer DGK wijzigen in DKG. De begripsbepaling wordt dan:
*het bestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' met identificatienummer:
NL.IMRO.DKG2023BP0001-on01 van de gemeente Texel.*

Tussenvoegen nieuw nummer 1.40 permanente bewoning
er is sprake van permanente bewoning wanneer de huurder of de eigenaar van de woonruimte deze meer dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont;

De huidige nummers 1.40 vernummeren naar 1.41 en volgende.

Ambtelijke aanpassing 2

In artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied de volgende aanpassingen:

4.1 Bestemmingsomschrijving

Verwijderen punt h. toilet/urinoir voorzieningen. Vernummeren de punten i en j naar h en i

Het artikel ziet er dan als volgt uit:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. sloten, bermen en beplanting;
- d. parkeerterreinen en -voorzieningen;
- e. pleinen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
met de daarbijbehorende;
- i. andere bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Verwijderen 4.4 onder a: het plaatsen van vlonders.

Een strijdig gebruik als het plaatsen van vlonders is in geen enkel bestemmingsplan voor de gemeente Texel als regel opgenomen. Om de eenheid in de plannen te bewaren wordt voorgesteld dit punt te verwijderen. Het artikel komt er dan als volgt uit te zien.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;*
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;*
- c. het storten van puin en afvalstoffen;*
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.*

Ambtelijke aanpassing 3

In artikel 6 Wonen - Aaneengebouwd de volgende aanpassing:

In artikel 6.2.3 onder a staat: woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit is afwijkend van de regels in alle andere bestemmingsplan waarin de bestemming Wonen - Aangebouwd is opgenomen. Alleen de woonhuizen moeten binnen het bouwvlak. De bijbehorende bouwwerken mogen ook daarbuiten. Het voorstel is daarom om de bijbehorende bouwwerken uit deze regel te schrappen.

Het artikel 6.2.2 komt er dan als volgt uit te zien:

6.2.2 Woonhuizen en andere bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. woonhuizen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.*

Ambtshalve aanpassing 4

In artikel 7 Wonen - Gestapeld de volgende aanpassing:

In alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk dezelfde regels gehanteerd. De afwijkingsmogelijkheid opgenomen in artikel 7.4.3 staat niet in onze bestemmingsplannen voor de dorpen. Voorstel is om deze afwijkingsbevoegdheid geheel te schrappen. De afwijkingsbevoegdheid gaat over ander gebruik van bijbehorende bouwwerken. Maar de bestemming Wonen - Gestapeld kent geen andere bouwwerken die in aanmerking kunnen komen voor het ander gebruik waarop de afwijkingsbevoegdheid is gericht. Het schrappen van dit artikel heeft tot gevolg dat artikel 7.5 wordt vernummerd naar artikel 7.4.

Ambtshalve aanpassing 5

Op de verbeelding staat het imronummer genoemd: *NL.IMRO.DGK2023BP0001-on01*. Dit moet gewijzigd worden naar *NL.IMRO.DKG2023BP0001-on01*.

Ambtshalve aanpassing 6

Aanpassingen in de toelichting op het bestemmingsplan:

Op pagina 7 van de toelichting staan twee kleine typefouten. Die kunnen nog hersteld worden.

1. De inrichting is gebaseerd **e** op een cluster van schuurwoningen, waarin zich verschillende grondgebonden woningen of appartementen bevinden voor de diverse doel- en prijsgroepen.
2. De bestaande bedrijfswoning **d**en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken blijven behouden.

Ambtshalve aanpassing 7

Aanpassingen op de verbeelding:

Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding Wonen - Gestapeld (W-GS) op de bouwvlakken die hiervoor bedoeld zijn. Deze aanduiding moet worden opgenomen.

De maximale goot- en bouwhoogte in de vlakken voor Wonen - Gestapeld zijn niet volledig verwerkt.

5. Bijlagen

- Bijlage 1 Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Bijlage 2 Reactie veiligheidsregio Noord Holland Noord
- Bijlage 3 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
- Bijlage 4 tot en met 13: zienswijzen

Bijlage 1: Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hierbij ontvangt u de 3.1.1. reactie van HHNK op de terinzagelegging bestemmingsplan Stappenplan 2 A De Koog, op Texel.

Voor dit plan heeft in het verleden al communicatie plaatsgevonden over de wateraspecten waar het plan aan moet voldoen volgende de regels van HHNK. Deze zal ik hieronder kort herhalen, omdat ze nog niet in het bestemmingsplan terug te vinden zijn.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat HHNK de benodigde compensatie voor de verhardingstoename nog moet vaststellen. Hiervoor hebben wij echter eerst nog wel de exacte verhardingstoename nodig. Hierom ontvangt HHNK graag een tabel of kaart met hierop de huidige verharding, de toekomstige verharding en hiermee de verhardingstoename.

Uit communicatie met de projectontwikkelaar in het verleden is al gebleken dat de compensatie waarschijnlijk vooral uit het aanleggen van alternatieve waterberging zal bestaan, en een kleiner deel uit het graven van open water. HHNK ziet de compensatie het liefst volledig in alternatieve waterberging, omdat het plan relatief hoog op een zanderige ondergrond ligt. Hierdoor is het uitermate geschikt voor infiltratie. Dit zou bijvoorbeeld met een wadi goed mogelijk zijn, of met waterbergende kratten onder de weg en/of de parkeerplaatsen. Hierbij moet het totaal geborgen volume (m³) door de alternatieve berging gelijk zijn aan 69mm op het totale oppervlak aan verhardingstoename.

Mocht er toch ook nog water gegraven willen worden ter compensatie, omdat de alternatieve waterberging niet genoeg volume kan bergen voor de gehele verhardingstoename, dan zou dit inderdaad in de zuidelijke waterloop kunnen gebeuren. Het resterende, benodigde volume zal HHNK dan omrekenen naar een nog te graven oppervlakte. Dit zal onder andere afhangen van de diepte van de zuidelijke waterloop.

In het kort, HHNK verlangt ter kennis gesteld te worden over de hoeveelheid toename in verharding in het plangebied. Hiernaast ziet HHNK graag hoe u 69mm op die toename zal bergen.

Met vriendelijke groet,

Regioadviseur Watersystemen

Bijlage 2, reactie Veiligheidsregio Noord Holland - Noord

Op 27 december heeft u Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN) in de gelegenheid gesteld te adviseren met betrekking tot het bestemmingsplan voor de locatie aan de Stappeland 2A in De Koog. Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van 38 woningen. Dit advies geeft inzicht in de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid in geval van een calamiteit.

Advies

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. Het plan dient te voldoen aan de uitgangpunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. De VRNHN wordt graag betrokken bij een verdere uitwerking van de plannen zodat eventuele (on)mogelijkheden inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Beoordeling

Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, hogedruk aardgasbuisleidingen, transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en windturbines. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid wordt getoetst aan de uitgangpunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Het plangebied dient voldoende bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Dit hangt onder andere af van de gebiedsontsluiting, wegbreedte, opstelplaatsen en de verharding. Voor een plan waarbij 25 of meer wooneenheden worden gerealiseerd, geldt dat wordt geadviseerd om het gebied minimaal op twee manieren te ontsluiten (al dan niet met d.m.v. calamiteitenroute). Onduidelijk is of dit met het huidige plan wordt gedaan. Een tweede ontsluiting is van belang omdat een enkele route in de praktijk niet in alle gevallen bruikbaar zal zijn. Denk hierbij aan bijvoorbeeld werkzaamheden, stilstaande voertuigen of andere obstructies. Mogelijk dat de route naar de noordelijke zes vrije-sector woningen kan worden doorgetrokken tot het centrale erf, of dat deze kan worden ingericht als calamiteitenroute. Voor deze route is voldoende wegbreedte van belang en eventuele obstructies (paaltjes/hekken) dienen door alle hulpdiensten te verwijderen/openen zijn, zodat deze weg ook daadwerkelijk kan worden gebruikt.

Bluswatervoorziening

Ook de bluswatervoorziening wordt getoetst aan de uitgangpunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Het is noodzakelijk om in geval van eventuele escalatie van een incident, over een toereikende bluswatervoorziening te beschikken. De behoeftebepaling is afhankelijk van de omgeving en van interventiekenmerken, en is maatwerk. Aangezien het een nieuw te realiseren gebied betreft, zijn er nog geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Wel is het gebied omsloten door open water dat als alternatieve bluswatervoorziening zou kunnen functioneren. Het heeft echter altijd de voorkeur om een gedegen netwerk van bluswaterleidingen/kranen te realiseren. In

Bijlage 3: Reactie omgevingsdienst Noord Holland Noord

Inleiding

Op 27 december 2023 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten m.b.t. het bestemmingsplan De Koog - Stappeland (status: ontwerp). De gemeente Texel heeft de OD NHN verzocht te adviseren met betrekking tot een ingediend plan voor het herbestemmen van een perceel met de bestemming Sport naar Wonen. De nieuwe bouwvlakken voorzien in 38 woningen van verschillende typen.

De stukken die zij betrokken bij dit advies zijn de volgende:

- De bijlagen die zullen behoren bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- Aanmeldingsnotitie van DNS Planvorming d.d. 27 oktober 2023.

2. Milieuadvies Ruimte

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieu onderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

2.2 Bedrijven en milieuzonering / Geluid

Vanuit de gemeente Texel is een verzoek ingediend om advies uit te brengen voor de milieuaspecten geluid en lucht voor de locatie Stappeland 2a, de Koog met betrekking tot een bestemmingsplanwijziging. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten behoeve van het realiseren van 38 woningen.

Door is het volgende rapport opgesteld:

Titel : Ontwerpbestemmingsplan
Datum : 16 januari 2024
Rapportnr : De Koog Stappeland
Versienr :

Aan de OD NHN is gevraagd om te beoordelen of door middel van de aangeleverde documenten aangetoond wordt dat er voldaan kan worden aan het wettelijk kader omtrent geluid.

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaa

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaa bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Voor de projectie van een woning in een stedelijk gebied, binnen de 200 meter geluidzone van een weg bestaande uit één of twee rijstroken, is volgens Artikel 82 van de Wet Geluidhinder de voorkeursgrenswaarde op de gevel, vanwege de weg, 48 dB. Als een overschrijding dreigt van de voorkeursgrenswaarde is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er niet voldaan kan worden, dient een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde te worden ingediend. Ook is in dat geval een onderzoek naar de geluidswering van de woning op grond van het Bouwbesluit 2012 nodig.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Aan de hand van de VNG-brochure dient beoordeeld te worden of de gevraagde bestemmingsplanwijziging een negatieve invloed heeft op de functie wonen.

Luchtkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij (nieuw-)bouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer). In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen, welke zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft.

Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

Met het realiseren van de nieuwe woningen aan de Stappeland worden meerdere geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. De woningen worden gebouwd in de buurt van de Kamperfoelieweg en de Mienterglop, wat een buitenstedelijk 60 kilometer per uur weg betreft, en derhalve beschikt over een geluidzone. Hierdoor is de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de woning, vanwege de Kamperfoelieweg en de Mienterglop, 48 dB (inclusief aftrek). Volgens de geluidkaart van de Atlas Leefomgeving valt het bouwplan in de 32dB (exclusief aftrek) geluidcontour van de Kamperfoelieweg en de Mienterglop, wat geen overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde.

Goede ruimtelijke ordening

De naast gelegen sporthal wordt volgens het ontwerp bestemmingsplan toelichting niet gebruikt maar deze is weldegelijk planmatig aanwezig. Volgens bedrijf en milieu zonering dient er 50m afstand aanwezig te zijn ten opzichte van de nieuwe te plannen woningen. Hier wordt niet aan voldaan bij de sociale huur appartementen.

Bij de beoordeling van de 'sporthal' moet worden uitgegaan van de maximale invulling van de bestemming 'sport'. Blijkbaar is de sporthal al geruime tijd niet meer in gebruik, maar door de bestemming sport kan hier dus vrij gemakkelijk een andere sport worden gerealiseerd die voor meer overlast kan zorgen.

Luchtkwaliteit

Het bouwplan betreft de bouw van 38 woningen, waardoor het plan kan worden aangemerkt als een project wat naar verwachting niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgt en 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht.

Opgenomen tekst is akkoord.

Opmerkingen

De toelichting op de ontwerpbestemmingsplan gaat niet in op de mogelijke beperking van de sporthal. Het bestemmingsplan van de sporthal heeft geen specifieke aanwijzing op het gebruik ervan. Hierdoor wordt de sporthal beperkt door de bouw van woningen in de directe omgeving. De gemeente dient of meer ruimte tussen de bestemming sport en wonen te creëren, of het bestemmingsplan van de sporthal aan te passen zodat deze niet beperkt kan worden door de realisatie van woningen.

Conclusie

Op basis van wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit is er geen belemmering op de bestemmingsplan wijziging. Het ontwerpbestemmingsplan dient wel aangepast te worden om mogelijke beperking van de sporthal te adresseren.

Advies

Geadviseerd wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op bovengenoemde punten, alvorens het nogmaals voor te leggen ter beoordeling.

Geadviseerd wordt om in de tekst van het omgevingsplan op te nemen dat, bij toepassing van een buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking, aangetoond dient te worden dat kan worden voldaan aan de geluidseisen zoals gesteld in § 4.3.2 van het besluit bouwwerken leefomgeving, ten behoeve van de omgevingsvergunning aanvraag.

2.3 Bodem

Wij kregen van u een verzoek om advies uit te brengen voor het aspect bodem voor de locatie Stappeland 2A, De Koog. Voor deze locatie is een plan ingediend voor herbestemmen van het perceel, van bestemming Sport naar de bestemming Wonen. U vraagt ons om het verkennend bodemonderzoek van Montferland Milieu B.V., projectnummer MM18171, d.d. 20 oktober 2018 te beoordelen om te zien of in het kader van de bestemmingswijziging de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.

Bij de aanvraag is een toelichting op een ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0448.DKG2023BP0001-on01) toegevoegd. U vraagt ons dit document inhoudelijk te beoordelen.

In ons voorgaand advies met het kenmerk RUD.282550, d.d. 3 juni 2019 is omschreven dat de onderstaande punten aangevuld moet worden in het kader van de gewenste bestemmingswijziging:

- Gedempte sloot
 - Bij het bodemonderzoek in 2018 is een gedempte sloot aangetroffen. Er is echter geen correct onderzoek uitgevoerd naar de gedempte sloot. Om een dergelijke sloot te kunnen traceren dient minimaal dwars op de sloot te worden gewerkt met boorraaien welke bestaat uit minimaal 3 boringen.
- Asbest
 - Het is onbekend of in de nog te slopen bebouwing asbest is verwerkt. Indien voorafgaande aan de sloop van de bebouwing uit een asbestinventarisatie blijkt of er asbest is verwerkt, dient mogelijk nog aanvullend een bodemonderzoek naar asbest bij deze bebouwing worden uitgevoerd.

Wettelijk kader

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

Beoordeling

Het bodemonderzoek is volgens de strategie voor een onverdachte locatie uitgevoerd. Er zijn zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Tijdens het bezoek is op de desbetreffende locatie op het maaiveld en in de bodem visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en lood. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte kwik aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd.

Op 8 augustus 2019 is door Montferland Milieu B.V. een aanvullend onderzoek uitgevoerd (projectnummer MM19106), gericht op de op de locatie aanwezige demping. Hierbij zijn twee boorraaien van elk drie boringen geplaatst op de vermoedelijke locatie van de demping. In het onderzoek naar de gedempte sloot zijn geen bodemvreemde en/of anderszins afwijkende dempingsmaterialen aangetroffen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van de slootdemping niet verontreinigd is.

Opmerkingen

Op beide besproken rapportages zijn geen opmerkingen van toepassing. Wel is de opmerking op z'n plaats dat niet aanvullend is aangegeven of de locatie verdacht is op asbest in de bebouwing. Tot in de jaren '80 is in en om veel huizen asbest toegepast. Gezien de periode waarin de bebouwing is geplaatst (woning in 1996, bijgebouwen in 1999 en 2002) is deze niet direct verdacht op het bevatten van asbest. Daarom wordt het ontbreken van aanvulling op dit punt niet van invloed geacht op het wel of niet geschikt achten van de locatie voor het gewenste gebruik.

Beoordeling tekst ontwerpbestemmingsplan

De opgenomen tekst voor het aspect bodem in het ontwerpbestemmingsplan is niet akkoord. De wensen naar aanleiding van het in 2018 uitgevoerde bodemonderzoek zijn niet besproken. Het aanvullend onderzoek naar de slootdemping, uitgevoerd in 2019, is niet meegenomen in de tekst van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is niet beschreven of de locatie wel of niet verdacht is op asbest in de bebouwing, en welke invloed dat heeft op het geschikt zijn van de locatie voor het gewenste gebruik.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd. Een (verkennd) asbest in grond onderzoek overeenkomstig de NEN 5707 is niet noodzakelijk gebleken.

Uit de beoordeling blijkt dat de bodem op basis van de beschikbare informatie geschikt is voor het beoogd gebruik. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Advies

Geadviseerd wordt de initiatiefnemer in een brief te informeren dat op basis van het aspect bodem er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Wel dient er een voorwaarde te worden opgenomen dat als mocht blijken dat tijdens de sloop er alsnog zintuiglijk een bodemverontreiniging, puin, asbest en/of overige niet gespecificeerde materialen in de bodem worden aangetroffen de aanvrager verplicht wordt gesteld om dit te melden bij de gemeente. In dat geval dient er aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.

2.4 Externe veiligheid

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. De herbestemming maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. De opgenomen tekst in paragraaf 4.11 is akkoord. Geen opmerkingen.

2.5 Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst in paragraaf 4.7 is akkoord. Geen opmerkingen.

2.6 Natuur

De gemeente wordt niet geadviseerd op dit aspect.

2.7 M.e.r.-beoordeling

De aanmeldingsnotitie volgt de inhoudelijke eisen die daaraan worden gesteld vanuit (bijlage III van) de Europese richtlijn milieubeoordeling. De OD NHN is niet gemandateerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen op de genoemde activiteit (stedelijk ontwikkelingsproject) maar heeft geen inhoudelijke opmerkingen over de milieuaspecten in de aanmeldingsnotitie waarvoor de OD NHN wel is gemandateerd.

3. Vergunning of melding milieu

Bedrijfsmatige activiteiten, of activiteiten in een omvang alsof deze bedrijfsmatig zijn, kunnen een milieubelastende activiteit (MBA) zijn, zoals voedselbereiding. Op de locatie is geen bedrijf bekend in het bedrijvenbestand van de OD NHN. Melding van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is niet noodzakelijk.