

lycens

Herbestemming & hergebruik

Bestemmingsplan

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Identificatienummer: NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01

Bestemmingsplan

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Identificatienummer: NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01
Projectnummer: 2022-0342

Datum: 12-1-2023
Versie: Ontwerpbestemmingsplan

Jeroen Miellet
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Milieu
j.miellet@lycens.nl
M 06 588 419 58

Merijn van Hoek
Projectleider Ruimtelijke ordening
m.vanhoek@lycens.nl
06 839 230 05

Plandeel: Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	8
2.1	Ruimtelijk-functionele structuur	8
2.2	Beoogde situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid en regelgeving	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai	20
4.4	Water	22
4.5	Bodem	23
4.6	Aardkundige waarden	24
4.7	Erfgoed	24
4.8	Ecologie	26
4.9	Externe veiligheid	28
4.10	Luchtkwaliteit	30
4.11	Kabels en leidingen	31
4.12	MER-toets	32
Hoofdstuk 5	Planuitgangspunten	34
Hoofdstuk 6	Juridische plantoelichting	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Toelichting op de bestemming	35
6.3	Handhaving	37
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2	Financiele uitvoerbaarheid	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorgaanbieder Omring heeft al meer dan honderd jaar haar wortels in West-Friesland, de kop van Noord-Holland en op Texel. Omring heeft in 2021 besloten het voortouw te nemen in de ouderzorg-sector op Texel. Als gevolg van veranderende wet- en regelgeving voor zowel corporaties als voor zorgorganisaties, in combinatie met een veranderende klantwens en toenemende vergrijzing, en daarmee ook het aantal mensen met een zware zorgvraag op Texel, heeft Stichting Omring de wens om aan de Gasthuisstraat 55 een vorm van beschermd wonen mogelijk te maken voor mensen met een intensieve zorgvraag (WLZ-indicatie).

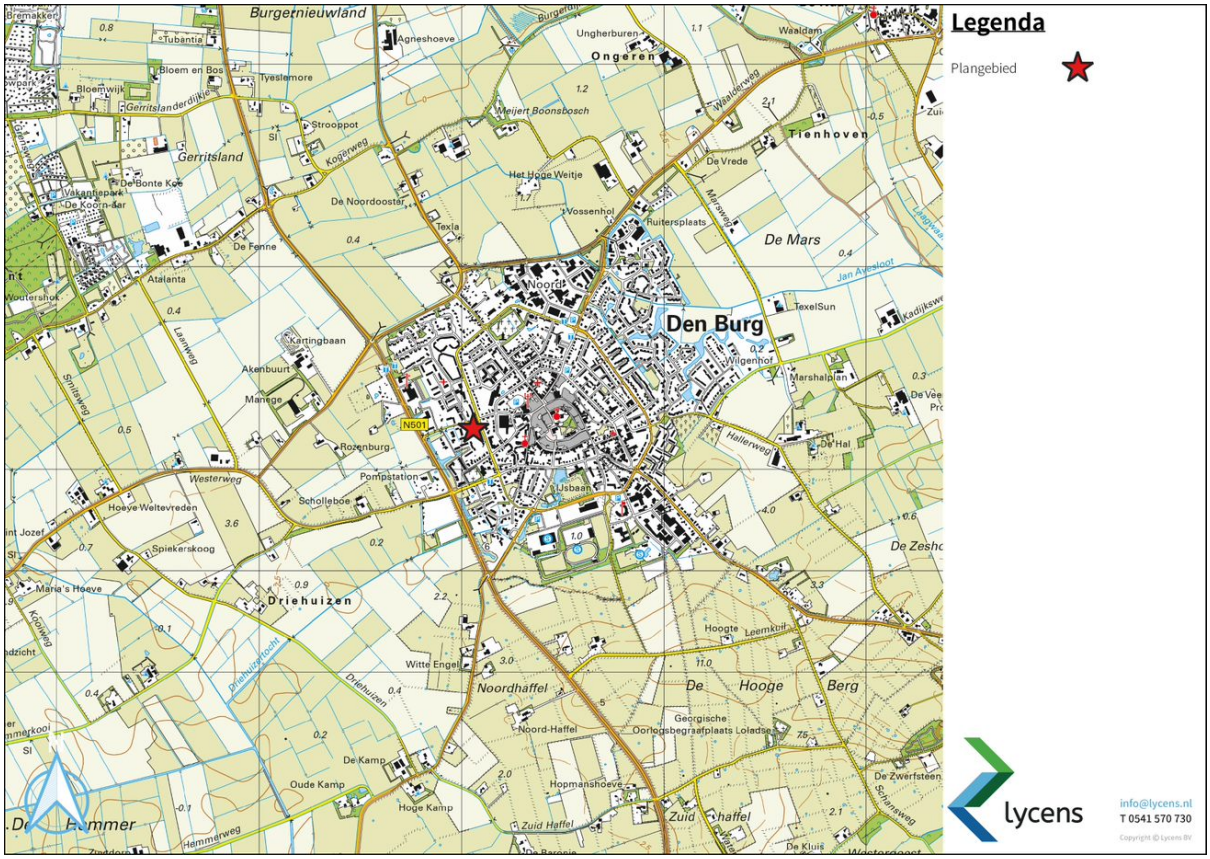
Beschermd wonen is een alternatief voor de huidige traditionele verpleeghuiszorg. Het gaat hoofdzakelijk om mensen met dementie of mensen met een zodanig intensieve somatische zorgvraag dat er 24 uurs aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is. De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en geleverd. Deze klantgroep heeft naast een eigen appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen en zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen.

Het beoogde programma is inmiddels uitgewerkt en vastgelegd in een voorkeursmodel. Er is gekozen voor een zogenaamd D-model. Dit model biedt het meeste ruimte voor beleving en ontmoeting voor de bewoners en zorgt voor een stedenbouwkundige en sociale link met het dorp. Het model is uitgewerkt in een structuurontwerp (Bijlage 1 Structuurontwerp, behorend bij de toelichting). Het ontwerp gaat uit van de realisatie van één gebouw met daarin 53 appartementen voor beschermd wonen.

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Den Burg'. Binnen dit bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen "Maatschappelijk en Sport", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Sport". De realisatie van 53 appartementen ten behoeve van beschermd wonen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien. De realisatie van de woonzorgappartementen wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het onderhavige bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Gasthuisstraat 55 in Den Burg (Texel) en staat kadastraal bekend als gemeente Texel sectie O, nummers 1383, 1384 en 1908 (gedeeltelijk). Het oppervlak van het kadastrale perceel bedraagt circa 4.896 m². In figuur 1.1 is de globale ligging weergegeven en in figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied.o.v. Den Burg



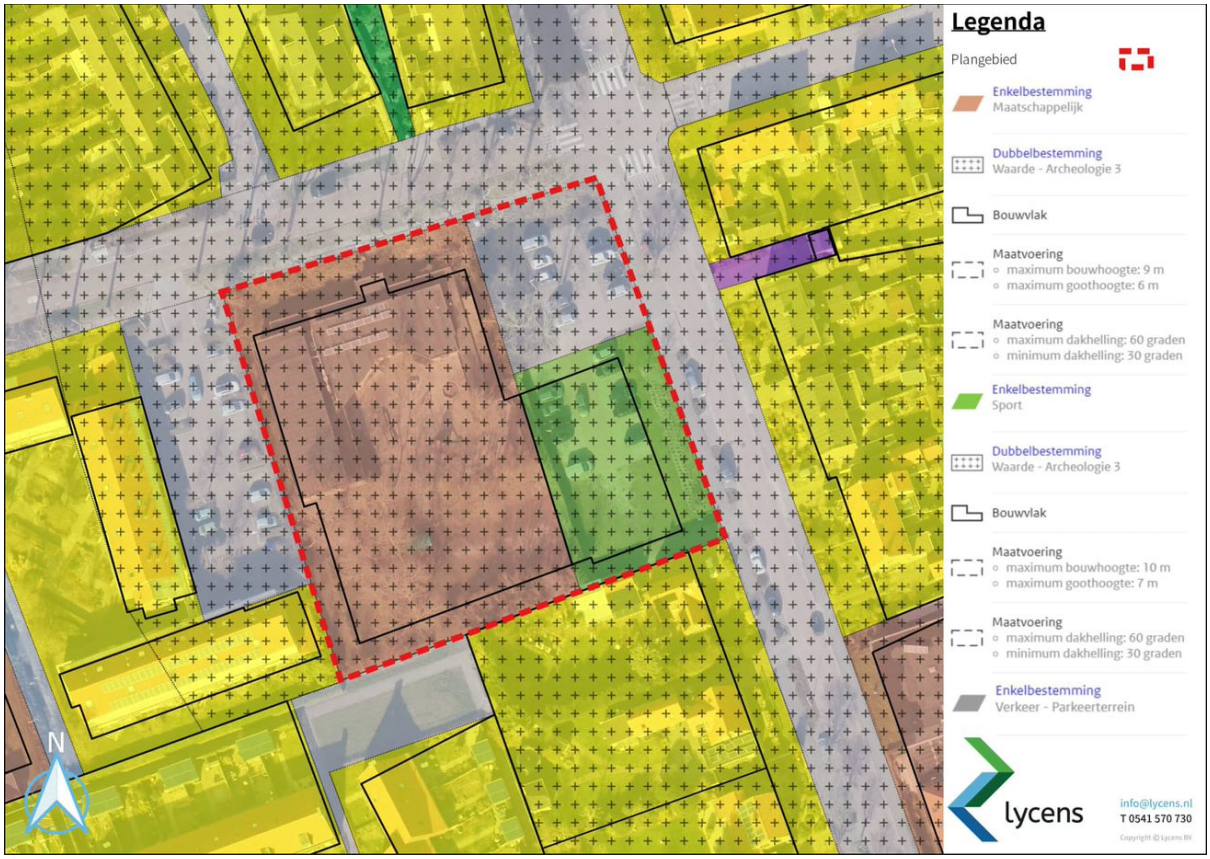
Figuur 1.2: Begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Den Burg'. Binnen dit bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen "Maatschappelijk", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Sport".

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" staat momenteel het gebouw van de voormalige Vrije School en ter plaatse van de bestemming "Sport" heeft in het verleden een sporthal gestaan. Op deze locatie ligt nu een aantal tijdelijke parkeerplaatsen. De maximale bouwhoogte ter plekke van de bestemming "Sport" bedraagt 10 meter en de goothoogte bedraagt 7 meter. Ter plekke van de bestemming "Maatschappelijk" bedraagt de maximale bouwhoogte 9 meter en de goothoogte 6 meter. De bestemming "Verkeer - Parkeerterrein" ligt in het noordelijke deel van het plangebied en wordt momenteel ook gebruikt als parkeerplaats.

Het gehele plangebied kent de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden ter plekke. In hoofdstuk 4.7.1 Archeologie wordt dit onderdeel nader beschreven. In figuur 1.3 zijn de begrenzingen van de bestemmingen opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Den Burg'

Strijdigheid

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 53 appartementen ten behoeve van beschermd wonen. Het nieuwbouwplan past niet binnen de bouwmogelijkheden van de vigerende bestemmingen, waardoor een herziening noodzakelijk is.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Woonzorglocatie Gasthuisstraat II" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. Hoofdstuk 5 beschrijft de plan uitgangspunten. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de plansystematiek en de opzet van de regels. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan, zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt ingegaan op het (voor)overleg, de inspraak en de procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

In de westelijke rand van Den Burg hebben sinds de eeuwwisseling diverse stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de Verzetstraat is een nieuw woongebied ontwikkeld, richting het noorden is een hulpverleningsgebouw voor politie, brandweer, ambulancedienst en geneeskundige diensten gerealiseerd en ten westen van het plangebied is door Omring recent een nieuw woon-zorgcomplex gerealiseerd.

Het plangebied ligt op de hoek van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. In het plangebied staat het gebouw van de voormalige Vrije School Stella Maris. Direct rondom het gebouw ligt een aantal groen-, speel- en tijdelijke parkeervoorzieningen. Langs de Gasthuisstraat staan, net buiten het plangebied, een aantal volwassen bomen. Verspreid in het plangebied staat tevens een aantal volwassen bomen.

Rondom het plangebied liggen vooral woningen. Het bebouwingsbeeld is afwisselend. Langs de oude wegen, waaronder de Pontweg en de Gasthuisstraat, zijn diverse woningen uit het begin van de 19e eeuw aanwezig, die wisselend zijn gesitueerd.

Het plangebied wordt momenteel ontsloten aan de zijde van de Beatrixlaan.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving, met daarop aangegeven de globale begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Bestaande situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

Klantgroepen voor geclusterd beschermd wonen

Als gevolg van veranderende wet- en regelgeving voor zowel corporaties als voor zorgorganisaties, in combinatie met een veranderende klantwens en toenemende vergrijzing, en daarmee ook het aantal mensen met een zware/intensieve zorgvraag op Texel, heeft Stichting Omring de wens om aan de Gasthuisstraat 55 een vorm van beschermd wonen mogelijk te maken.

Beschermd wonen is een alternatief voor de huidige traditionele verpleeghuiszorg. Het gaat hoofdzakelijk om mensen met

dementie of mensen met een zodanig intensieve somatische zorgvraag dat er 24 uurs aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is. De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en geleverd. Deze klantgroep heeft naast een eigen appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen met zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen.

Ambitie document

Voor de nieuw bouwplannen is een hoge duurzaamheidsambitie gesteld. Het moet hét groen(st)e verpleeghuis van Nederland worden. Het verpleeghuis draagt bij aan het algehele welbevinden van de Texelaar, zowel voor de gebruikers van het gebouw (bewoners, medewerkers en bezoekers) als voor het eiland Texel en de duurzaamheidsambitie van de gemeente Texel. Omring vindt dat de zorg moet bijdragen aan de verduurzaming van de samenleving. De Green Deal duurzame zorg is ondertekend en het brede duurzaamheidsprogramma Omring groen is gestart. Met deze nieuwbouw wil Omring een showcase op het gebied van duurzaamheid en gezondheid neerzetten. Omring wil met dit project actief werken aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en daarmee ook andere organisaties inspireren om met de transitie naar een nieuwe economie aan de slag te gaan.

De duurzame ambitie is opgedeeld in vier verschillende thema's. Per thema zijn er vervolgens onderwerpen benoemd met ieder haar eigen Kritische Prestatie Indicator. De prestatie-indicatoren maken het mogelijk om (meetbare) ambities in de markt te zetten. De thema's zijn als volgt:



Het gehele ambitie document is opgenomen in Bijlage 2 Ambitiedocument duurzaamheid behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Op basis van het ambitie document is een structuurontwerp uitgewerkt.

Structuurontwerp

De gemeente heeft bij de uitwerking van het structuurontwerp de volgende uitgangspunten meegegeven:
- Zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de gebouwgrenzen.
- Maximaal 2 bouwlagen met kap.
- Terugbrengen van 10 openbare parkeerplaatsen op of rond het plangebied.
- Behoud van zoveel mogelijk bomen en een gesloten bomenbalans.
- Rustpunt langs route naar centrum van Den Burg.

De uitgangspunten zijn uitgewerkt in een voorkeursvariant, deze is weergegeven in figuur 2.2. Het gehele ontwerp is opgenomen in Bijlage 1 Structuurontwerp behorend bij de toelichting. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de thema's binnen het plangebied.



Figuur 2.2: Voorkeursvariant incl. parkeer oplossing

Programma

Het nieuwe gebouw bestaat uit 53 appartementen voor beschermd wonen. Op de begane grond is ruimte voor 26 appartementen, een behandelruimte voor fysiotherapie en een teamruimte. Op de 2e verdieping is er ruimte voor 27 appartementen en een teamruimte. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen en sluit daarmee in schaal goed aan bij de omgeving en de stedenbouwkundige positie aan de rand van de kern. Het gebouw heeft een plat dak en valt binnen de bestaande goot/gevelhoogtes van 7 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. De geleding en verspringing van de gevellijn zorgen er mede voor dat er aangesloten wordt bij deze schaal. Het gebouw heeft een plat dak en valt binnen de gedeeltelijk toegestane maximale goot/gevelhoogtes van 6 en 9 meter en voor een gedeelte de maximale bouwhoogtes van 7 en 10 meter. Op het dak zal aan de noord en noordwestzijde een toegankelijke daktuin worden aangelegd. Hierop zullen lokale opbouwen worden geplaatst t.b.v. verticaal verkeer, een kleine kas, een stilteruimte etc. Deze opbouwen zijn dienstbaar aan de daktuin en zullen de maximale bouwhoogte van 10 meter niet overschrijden.

Het gebouw in deze vorm is richting de Gasthuisstraat en Beatrixlaan geschoven zodat het onderdeel gaat vormen van de stedenbouwkundige structuur en zich niet hiervan terugtrekt. Het pikt de rooilijnen op voor zover aanwezig en geleidt deze richting het kruispunt. Dit is stedenbouwkundig verantwoord doordat het gebouw slechts 2 lagen hoog is. Mede hierdoor ontstaat letterlijk contact tussen het gebouw en zijn bewoners met de omgeving. Aan de kruising maakt het gebouw ruimte voor een ontmoetingsplek waar bewoners en buurt elkaar kunnen ontmoeten. Deze sociale component van contact en ontmoeting is voor bewoners, bezoekers, omwonenden en dorp een grote meerwaarde.

Parkeren en ontsluiting

De bestaande (tijdelijke) parkeervlakken nemen een zeer prominente plaats in op het terrein en vormen een prominent stedenbouwkundig 'gat' richting het dorp. Het gebouw vult dit 'gat' op met ruimtelijke en sociale kwaliteit. Het parkeren is

dienend gepositioneerd aan de zuidkant van het kavel en wordt ontsloten vanaf de Beatrixlaan op afstand van het kruispunt. Hierdoor ontstaat mede een veilige route vanaf het ontmoetingsplein over de Beatrixlaan richting dorp. Deze route loopt niet over het parkeerterrein.

Met voorliggend plan worden 16 parkeerplaatsen in het eigen plangebied gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren woonzorg-appartementen. Met het planvoornemen gaan 10 parkeerplaatsen in het plangebied verloren, deze worden gecompenseerd in de openbare ruimte. Op figuur 2.2 is te zien dat er 5 parkeerplaatssen worden gerealiseerd aan de Gasthuisstraat en 5 parkeerplaatsen aan de Beatrixlaan. Ter plaatse van de Beatrixlaan gaan als volgt 2 openbare parkeerplaatsen verloren ten koste van de 5 nieuwe. Deze 2 parkeerplaatsen zullen gecompenseerd worden bij de herontwikkeling van Locatie de Hollewal, welke op loopafstand ligt van het plangebied. Een uitgebreidere beschrijving van het aspect staat weergegeven in hoofdstuk 3.4.5 Nota Parkeernormen Texel 2015.

Groen

Binnen het plangebied zijn diverse bomen aanwezig. Het uitgangspunt is het behoud van de bestaande bomen (zie ook ambitie document) en het realiseren van een groene omgeving. Op het dak van het gebouw wordt een daktuin aangelegd. Het bouwplan wordt nog verder uitgewerkt en uiteindelijk aanbesteed op dat moment wordt bekend op welke wijze het groenbeeld wordt vormgegeven. Gesteld wordt dat het terrein voldoende mogelijkheden biedt om te investeren in een groene omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat regels voor de Waddenzee en Waddengebied. Het plangebied is onderdeel van het Waddengebied. Voor ontwikkelingen als gevolg van een bestemmingsplan in dit gebied stelt het Barro:

Artikel 2.5.6 (externe werking)

Op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van overeenkomstige toepassing.

*Artikel 2.5.2 (landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten Waddenzee_*

1. *Als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee worden aangemerkt de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.*
2. *Als cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee worden aangemerkt:*

a. *de in de bodem aanwezige archeologische waarden, en*
b. *de overige voor het gebied kenmerkende cultuurhistorische structuren en elementen, bestaande uit:*

1. *historische scheepswrakken;*
2. *verdronken en onderslibde nederzettingen en ontginningssporen, waaronder de dam Ameland-Holwerd;*
3. *zeedijken en de daaraan verbonden historische sluizen, waaronder het ensemble Afsluitdijk;*
4. *landaanwinningswerken;*
5. *systeem van stuifdijken;*
6. *systeem van historische vaar- en uitwateringsgeulen, en*
7. *kapen.*

Mede op basis van artikel 2.5.2. valt te concluderen dat met onderhavig plan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, in kader van het Barro, niet worden aangetast. Geen van de genoemde onderdelen uit dit artikel worden geroerd met onderhavig plan. Met betrekking tot het aspect archeologie heeft Archeologie West-Friesland geadviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven. Bij grondroerende werkzaamheden dient monitoring plaats te vinden. In hoofdstuk 4.7.1 Archeologie staat dit verder toegelicht.

Overige regels in het Barro zijn niet van toepassing gelet op de beschreven elementen in deze regels. Onderhavig plan is niet in strijd met de regels verwoord in het Barro.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het nieuwe verpleeghuis bestaat uit 53 woonzorgappartementen. Het betreft een ontwikkeling met meer dan 11 wooneenheden en het gebouw heeft een groter ruimtebeslag dan bestaand. Gesteld wordt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

<u>Trede 1: vraag in de regio</u>

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Het begrip 'regio' is niet begrensd in het Bro, maar is afhankelijk van de ontwikkeling. In geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente vallende) behoefte. In dit geval kan de regio duidelijk worden beperkt tot de gemeente Texel. Dit komt vooral door de afgeschermde ligging en het feit dat de zorgplaatsen voor de eilanders zijn bedoeld.

De behoefte is een aftreksom van de vraag en het bestaande aanbod. De vraag komt voor uit veranderende wet- en regelgeving voor zowel corporaties als voor zorgorganisaties, in combinatie met een veranderende klantwens en toenemende vergrijzing, en daarmee ook het aantal mensen met een zware zorgvraag op Texel. Deze trend wordt ook bevestigd in het Gemeentelijk beleid.

Huidig aanbod

In Den Burg heeft Omring de beschikking over een aantal verzorgingshuizen, echter zijn deze locaties door aflopende contracten niet allemaal beschikbaar op de lange termijn. Aan de Hollewal staat een verpleeghuis tevens in gebruik door Omring. Dit verpleeghuis is echter verouderd en voldoet niet meer aan moderne standaarden van Omring. Daarbij vergrijzen de inwoners van Texel waarmee de behoefte groeit en niet meer kan worden opgevangen in het huidige aanbod aan verzorgingshuizen.

Noodzaak tot herontwikkeling

De huidige en toekomstige bewoners vragen om kwalitatief goede huisvesting in de vorm van volwaardige woonzorg-appartementen en/of -studio's. Omring erkent het belang daarvan en wil ook graag courante voorzieningen realiseren die waar mogelijk niet doelgroep-gebonden zijn. Als gevolg van veranderende wet- en regelgeving voor zowel corporaties als voor zorgorganisaties, in combinatie met een veranderende klantwens en toenemende vergrijzing, en daarmee ook het aantal mensen met een zware zorgvraag op Texel, heeft Stichting Omring de wens om aan de Gasthuisstraat 55 een vorm van beschermd wonen mogelijk te maken.

Beschermd wonen is een alternatief voor de huidige traditionele verpleeghuiszorg. Het gaat hoofdzakelijk om mensen met dementie of mensen met een zodanig intensieve somatische zorgvraag dat er 24 uurs aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is. De hoofdfunctie is dan ook wonen met zorg. De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en geleverd. Deze klantgroep heeft naast een eigen appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen met zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Den Burg is als hoofdkern van de gemeente Texel de aangewezen locatie om te voorzien in de hiervoor beschreven behoefte, dit wordt ook bevestigd in het gemeentelijk beleid. In Den Burg komen, naast de huidige locaties in eigendom van Omring, enkele andere locaties in aanmerking voor de ontwikkeling van een voorziening voor beschermd wonen. Omring heeft deze locaties ook bezocht en komt in onderlinge afweging met de gemeente tot een voorkeur voor de kavel Gasthuisstraat. Het plangebied is goed bereikbaar en ook de afstand naar het centrum van het dorp is beperkt. Daarnaast ligt het plangebied op korte afstand van de zorglocaties Schuttehof en Gollards, welke ook onderdeel zijn van Omring. De locatie aan de Gasthuisstraat is daarom vanuit logistiek oogpunt ook een gunstige locatie. Het plangebied ligt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van Den Burg, waarbij in het plangebied momenteel een school staat. Het betreft een kavel die is bestemd als "maatschappelijk", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Sport", gelegen in de kern van Den Burg. Hiermee behoort de locatie tot het bestaand stedelijk gebied en is de ruimte beschikbaar.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Omdat wordt voldaan aan trede 2, is toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Zoals hiervoor beschreven is er behoefte aan het zorgcomplex met 53 wooneenheden In deze behoefte wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening NH2020

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie 2050. In de omgevingsvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. De volgende regels zijn van toepassing op voorliggend plangebied.

In hoofdstuk 6 worden de instructieregels beschreven voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit artikel sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het accent van dit artikel ligt op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Als gevolg van ontwikkelingen wordt de inrichting en het gebruik van het stedelijk en landelijk gebied voortdurend aangepast.

Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'.

De Provincie Noord-Holland wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het provinciale beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Uitgangspunt hiervoor is de leidraad Landschap en Cultuurhistorie (vastgesteld op 21 juni 2010), waarin de visie op de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd.

Het uitgangspunt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is dat ontwikkelingen op basis van de kernkwaliteiten van de omgeving plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen drie lagen: de ondergrond, het 'landschaps-DNA' en het 'dorps-DNA'. Bij de ondergrond gaat het om de aardkundige en archeologische waarden. Bij het landschaps-DNA zijn historische structuren en de maat en schaal van het landschap bepalend. Ook zijn de aardkundige waarden in de bodem onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het dorps-DNA gaat het om de karakteristieken van de historische dorpsstructuur, de verkaveling, de typering, schaal en samenhang van de gebouwen en openbare ruimte.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De stedelijke ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, sluiten hierbij aan. Op deze wijze is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aardkundige en archeologische waarden van de omgeving. In het plan wordt bovendien rekening gehouden met de omliggende rooilijnen, bebouwingsstructuur en uitstraling op de omgeving. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is conform de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie tot stand gekomen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Actie Programma Wonen

In 2017 is het tweede regionale actieprogramma wonen (RAP 2.0) van de regio Kop van Noord-Holland vastgesteld. In het RAP worden regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen.

Texel heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio. De migratiecijfers tonen aan dat er geen relatie bestaat tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio. De behoefte van de lokale bevolking staat dan ook voorop in de ontwikkeling van productie. Het hoge recreatieve gebruik van tweede woningen maakt des te meer dat de woningmarkt op Texel uitzonderlijk en grotendeels onafhankelijk functioneert van de regio. Texel werkt in regionaal verband samen aan (regionale) duurzaamheidsopgaven en levensloopbestendigheid en het verkennen van optimale huisvesting van tijdelijke werknemers. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

Het vergrijzingspercentage ligt hoger op Texel dan in de regio en daarmee ook de vraag naar voorzieningen. Het is merkbaar dat er een voorkeur bestaat voor wonen in en nabij Den Burg vanwege het hoge voorzieningenniveau. Daarnaast heeft elke kern zijn eigen karakter en aantrekkelijkheid. Een grote uitdaging is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Texel is tot slot zeer ambitieus betreffende duurzaamheidsopgaven. Energieneutraal is de norm op Texel.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan maakt de realisatie van 53 appartementen voor beschermd wonen mogelijk in Den Burg. Het plan sluit aan bij de trend van vergrijzing en de bijbehorende woon problematiek op Texel. Het nieuwe gebouw moet het groenste woon-zorg gebouw worden en sluit daarmee aan op de duurzaamheidsopgaven van Texel. Het plan is in lijn met het RAP 2.0.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie "Texel op Koers"

De structuurvisie Texel op Koers is in 2009 vastgesteld. De visie is geen set van verplichtende beleidsregels maar geeft richting aan het beleid dat de gemeente Texel de komende jaren wil voeren op het gebied van economie, ruimtelijke ordening, zorg en welzijn. Hieronder volgen de hoofdpunten uit de Structuurvisie die een relatie hebben met voorliggend plan.

In de visie wordt aandacht geschonken aan de ouderen van Texel, want het is een prettige gemeente om oud te worden. De bevolking van Texel vergrijst én ontgroend, het aantal senioren neemt toe en het aantal jongeren neemt af. De gemeente kiest ervoor om zorg-en welzijnsvoorzieningen in de kernen, zoals Den Burg, te vestigen. Dit betekent ook dat het aanbod van zorg-en welzijnsdiensten verder ontwikkeld moeten worden. In bouwplannen ligt de nadruk ook op de bouw senioren woningen van.

Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente uit van de Texelse kernkwaliteiten. Het gaat hierbij om de rust en ruimte, de rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen, de grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen, de Texelse identiteit, het specifieke eilandkarakter, de nachtelijke duisternis en de maritieme monumenten.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De inrichting van het plangebied sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Er is rekening gehouden met de 'Texelse identiteit'. De 53 woonzorgappartementen worden gebouwd binnen de bebouwde kom en sluiten aan bij de Texelse ambitie om woonruimte te realiseren voor senioren. Het plan past daarmee binnen de visie "Texel op Koers".

3.4.2 Woonvisie Texel

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

De woonvisie bestaat uit vier beleidslijnen, namelijk:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
- Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk
- Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning
- Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd
- Regionaal project voor bewustwording particuliere eigenaren
- Blijverslening inzetten

2. Texel zet in op robuuste kernen
- Inbreiding met kleinschalig maatwerk op initiatief uit de dorpen
- Monitoren en onderzoeken behoefte huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers, indien nodig bijstellen

3. Texel richt zich op strategische programmering
- 70% van de woningbehoefte in concrete plannen vastleggen, de rest als ruimte behouden voor particuliere initiatieven
- Afwegingskader hanteren om de beste nieuwbouwplannen te selecteren
- Reserveren versus uitvoering: beperkte houdbaarheid plannen
- Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken

4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen
- Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren
- Een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument
- Er worden 100 extra huurwoningen gebouwd in het betaalbare sociale segment
- Starters blijven helpen met de starterslening
- Voldoende levensloopbestendige woningen
- Huisvesting (tijdelijke) werknemers

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Voorliggend plan sluit hoofdzakelijk aan bij beleidslijn 4, omdat er 53 eenheden bijkomen voor zorgvragende doelgroepen. Deze bewoners verlaten veelal ook een andere woning, waardoor het plan ook bijdraagt aan doorstroming op de Texelse woningmarkt.

3.4.3 Actieplan wonen

De gemeente Texel heeft in 2019 het Actieplan wonen vastgesteld. De doelstelling is gelijk aan de doelstelling uit de Woonvisie. De Texelse bevolking naar wens en tevredenheid laten wonen op Texel en zoveel mogelijk de woonwensen en woningbehoefte te realiseren (vooral) binnen de bestaande voorraad, met bijzondere aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen en het faciliteren van het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van senioren.

Op basis van de huidige provinciale prognose, met een 'plusscenario' vanwege de economisch positieve situatie op Texel, is een plan gemaakt om voor de komende 10 jaar 350 – 400 woningen bij te bouwen. Dit aantal is gebaseerd op de huidige provinciale prognose, met een 'plusscenario' vanwege de economische situatie op Texel. Uitgangspunt is voorlopig het staatje 'woningbehoefte 2017 – 2040' uit de provinciale prognose waarin de piek voor Texel laat zien dat er nog 300 woningen bij moeten komen.

3.4.4 Welstandsnota

De Welstandsnota geeft een helder en actueel beeld van de bestaande architectonische en stedenbouwkundig - landschappelijke kwaliteiten van de gemeente Texel. De Welstandsnota gaat uit van een gebieds- en objectgerichte benadering. Verder wordt uitgegaan van een specifieke, thematische benadering als het gaat om (nieuw)bouw aan de dorpsranden en als het gaat om het bouwen aan of nabij monumenten.

Een groot gebied op Texel is aangemerkt als welstandsvrij. De Texelse politiek is van mening dat het welstandbeleid meer ruimte mag bieden voor eigen invullingen en dus minder dwingend hoeft te zijn. Bovendien is men van mening dat er voldoende beleid voorhanden is voor zowel de kernen als het buitengebied die welstandbeleid niet noodzakelijk maken. Het BIJZONDERE welstandsniveau is van toepassing op de historische (dorps)kernen en de uitlopers. Door het bijzondere welstandsniveau toe te passen kan de karakteristiek in stand gehouden worden. De overige bebouwing is van recentere datum en vertoont beperkte of geen samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Hieronder vallen de overige woongebieden, werkgebieden en een groot deel van het landelijk gebied. Deze gebieden zijn als WELSTANDSVRIJ aangemerkt.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De welstandsnota dient een groot aantal welstandsvrije gebieden die door de Raad zijn aangewezen te bevatten om burgers maximale vrijheid te bieden, en criteria te bevatten die objectief toetsbaar zijn. Het plangebied kent het welstandsniveau 'vrij' waardoor er geen welstandseisen gelden. Wel heeft de gemeente randvoorwaarden meegegeven voor de planuitwerking én heeft Omring zelf een ambitie document opgesteld voor de nieuwbouw.

3.4.5 Nota Parkeernormen Texel 2015

In 2015 heeft de gemeente haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Texel. In deze nota is opgenomen hoe de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kengetallen van CROW. Daar is een Texels accent aan toegevoegd. Dit om de parkeernormen een bijdrage te laten leveren en de leefbaarheid en economische vitaliteit voorop te stellen, de parkeernormen moeten geen onnodige belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nota stelt ook dat als er parkeerplaatsen verloren gaan als gevolg van een ontwikkeling dat deze parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden. De tabel met normgetallen voor parkeren is opgenomen in bijlage 1 van de nota.

Voor maatschappelijke zorgfuncties zijn parkeernormen opgenomen. De gemeente Texel biedt echter ook ruimte voor maatwerk. De gehanteerde parkeernormen stroken niet altijd met de verwachte parkeerbehoeften van een plan of project. Met onderhavig plan worden woonzorg-appartementen gerealiseerd voor ouderen met Wlz-zorg indicatie. Mensen binnen deze doelgroep hebben vaak geen auto in bezit. De parkeerbehoefte van de doelgroep zelf is dan ook beperkt.

Op Texel zijn er plannen voor uitbreiding van de Gollards, een andere woonzorglocatie van Omring. Met deze uitbreiding is ook de nieuwe parkeerbehoefte berekend. Voor deze uitbreidingsplannen heeft de gemeente Texel ingestemd met een lagere parkeernorm per woonzorg-appartement dan staat weergegeven in de Nota Parkeernormen. Na overleg met de gemeente is omtrent dit plan ook overeenstemming bereikt over het hanteren van een vergelijkbare lagere parkeernorm, namelijk 0,3 per woonzorgappartement.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij de realisatie van de 53 woonzorgappartementen ontstaat er een parkeerbehoefte van 15,9 ofwel 16 parkeerplaatsen. Deze 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling gaan 10 parkeerplaatsen verloren,

deze dienen volgens de Nota parkeernormen te worden gecompenseerd. Deze 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan, beide gelegen naast het plangebied. Als gevolg van het realiseren van die plekken, gaan wederom 2 parkeerplaatsen verloren, welke moeten worden gecompenseerd.

De locatie rondom het plangebied is niet geschikt voor deze twee extra parkeerplaatsen. Hier worden al extra parkeerplaatsen gerealiseerd, nog meer parkeerplaatsen zullen ten koste gaan van onder andere de ruimte van het voetpad. Hiermee kan de veiligheid van voetgangers in het geding komen, met name de veiligheid van bewoners. Na overleg met de gemeente wordt ook in deze situatie de mogelijkheid geboden voor maatwerk. De twee openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de plek van de woonzorglocatie De Hollewal. Deze locatie bevindt zich dichter bij het centrum van Den Burg en ligt tevens op loopafstand van de oude locatie. Met deze compensatieregeling blijft de absolute parkeervoorziening in het gebied gelijk en wordt er geen afbreuk gedaan aan de parkeerkwaliteit voor bezoekers. De realisatie van deze 2 parkeerplaatsen wordt geborgd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 16 parkeervoorzieningen. Is combinatie met het OV en fietsstimuleringsbeleid van Omring vanuit de Greendeal kan hiermee worden voldaan aan de parkeernormen. Als gevolg van de ontwikkeling zal daardoor geen overlast ontstaan door geparkeerde auto's. Het plan is in lijn met de Nota Parkeernormen 2015.

3.4.6 Nota van Uitgangspunten Komplannen

Voor de nieuwe bestemmingsplannen op Texel is een Nota van Uitgangspunten komplannen opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 1. Deze Nota van Uitgangspunten is op 14 september 2011 vastgesteld op 22 oktober 2014 aangevuld. Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten is een aantal aspecten aangegeven die voor dit plan relevant zijn.

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze verspreid door de kernen voorkomen. Binnen deze gebieden worden maatschappelijke bestemmingen mogelijk gemaakt en ook als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is uitwisseling mogelijk.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De Nota van Uitgangspunten is vertaald naar de regels van dit ontwerpbestemmingsplan. Zo heeft het plangebied de enkelbestemming "Maatschappelijk-woon-zorgcomplex" gekregen. Daarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor Komplannen. De archeologische dubbelbestemming blijft onveranderd.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.2.1 Onderzoek

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Binnen het plangebied worden appartementen mogelijk gemaakt. Gelet op de omgeving van het plangebied wordt gesteld dat het omgevingstype rustige woonwijk van toepassing is. Voor het plan zijn twee omliggende functies beoordeeld.

1. Aan de Gasthuisstraat 103 ligt een maatschappelijk bestemd gebouw, waarbinnen kantoren gevestigd zijn. De richtafstand van een dergelijk bedrijf bedraagt volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 10 m. De afstand tot het plangebied bedraagt 59 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.
2. Aan de Keesomlaan 45 ligt een tankstation. De richtafstand van een dergelijk bedrijft bedraagt volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 30 m. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 250 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.

Verder zijn er geen opvallende bedrijven aanwezig die resulteren in een grotere richtafstand. Rondom het plangebied zijn vooral kleinschalige detailhandel of dienstverlenende bedrijven aanwezig. De omliggende functies worden niet gehinderd in de bedrijfsvoering en binnen het plangebied kan een goed woon en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.2.2 Conclusie

Op basis van bovenstaand onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van dit plan.

4.3 Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.3.2 Onderzoek

Akoestisch onderzoek wegeverkeerslawaai

In de beoogde situatie worden woonfuncties gerealiseerd. Woonfuncties zijn, in het kader van de Wet Geluidhinder, geluidsgevoelige objecten. Om een gunstig woon- en leefklimaat te garanderen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer binnen zones langs wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Voor het onderzoek zijn twee geluidszones geduid. Voor het plangebied is eventueel wegverkeerslawaai afkomstig van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. Geluidsbelasting van beide bronnen is gemeten in het akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting afkomstig van de Beatrixlaan bedraag maximaal 58dB en de geluidsbelasting afkomstig van de Gasthuisstraat bedraagt maximaal 56dB. De geluidsbelasting op het maatgevend object, te wetende woonzorg-appartementen, is hoger dan de voorkerusgrenswaarde van 48dB.

Op basis van het akoestisch onderzoek is een voorwaarde voor gevelisolatie aangedragen. De gevelisolatie moet gelijk zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidsbelasting van maximaal 64dB en het binnenniveau van 33dB. Het maximaal toelaatbaar binnenniveau in de woning is namelijk 33dB.

Voor verdere ontwikkeling dient daarom een procedure hogere grenswaarde te worden opgestart, waarbij een hogere waarde tot 58dB wordt vastgesteld. Het toepassen van de procedure voor hogere grenswaarden kan worden gevolgd naar aanleiding van bepaalde criteria. Eén van die criteria stelt dat deze procedure kan worden gevolgd als er sprake is van het vervangen van bestaande bebouwing. Dit criteria is van toepassing op onderhavig plan, daarmee is de aanvraag voor een dergelijke procedure gegrond.

Stemgeluid dakterras

Met onderhavig plan wordt ook een dakterras gerealiseerd. Met een dakterras kan sprake zijn van uitgaande geluidsbelasting naar omliggende bestemmingen. De geluidsbelasting is in deze potentieel afkomstig van verheven stemgeluid. Het bronvermogen van het stemgeluid bedraagt circa 70dB(A). Bij aanwezigheid van 20 personen waarbij bijvoorbeeld 10 personen met verheven stem spreken is het bronvermogen 10 x 70 dB(A) = 80dB (A).

De geluidsbelasting van een bron van 70dB(A) op een afstand van 30 meter resulteert volgens de 'Handleiding Meten en rekenen industrielawaai' in de volgende geluidsbelasting:

80-9-20*log(40) = 39dB(A) bij rechtstreeks zich en harde ondergrond

De woningen van derden bevinden zich op een grotere afstand dan 40 meter. De geluidbelasting bij woningen van derden als gevolg van het stemgeluid op een afstand van 40 meter is lager dan de richtwaarde van 40dB(A) voor de nachtperiode voor deze omgeving. De geluidsbelasting ten aanzien van omliggende bestemmingen wordt ruimschoots niet overschreden.

Naast dat overschrijding van de geluidswaarden is uitgesloten op basis van gegeven afstanden en algemene geluidswaarden moet het karakter van het dakterras in ook in acht worden genomen. Het dakterras bevindt zich boven woonzorg-appartementen ten behoeve van ouderen met intensieve zorg. Een dergelijk dakterras zal naar verwachting significant minder stemgeluid produceren dan een terras in een centrumbestemming ten behoeve van winkelpubliek. Ook op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting ten aanzien van omliggende bestemmingen niet zal worden overschreden.

4.3.3 Conclusie

De aspecten rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema s waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de water kwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.4.2 Onderzoek

Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Daarom kan voor deze locatie de verkorte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze 'standaarduitgangspunten' zijn in deze paragraaf behandeld. Over de impact van de ontwikkeling is met het Hoogheemraadschap gesproken. Het bestemmingsplan wordt vervolgens voorgelegd aan het hoogheemraadschap voor een wateradvies. De gehele watertoets is in Bijlage 5 Watertoets behorend bij de toelichting opgenomen. Hierop is het volgende naar voren gekomen.

<u>Beoordeling</u>

Op basis van de watertoets is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de deeladviezen opgenomen in de watertoets. De deeladviezen zijn hierna beschreven.

Advies verharding en compenserende maatregelen 0-800

In de huidige situatie is circa 2.400 m^2 verhard en bebouwd oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt dat naar verwachting circa 2.500 m^2. Hiermee is de toename kleiner dan 800 m^2. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

In het plan wordt een daktuin aangelegd, waarbij het uitgangspunt is dat het hemelwater wordt opgevangen en gebruikt voor het gebouw en het groen en op eigen terrein.

Waterkwaliteit en riolering (onbekend)

Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Geadviseerd wordt om mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Dit advies wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Geen verontreiniging

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat wordt geadviseerd om voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel aan te leggen. Dit advies wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

4.4.3 Conclusie

De adviezen van het waterschap worden, waar mogelijk, meegenomen in de planuitwerking. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.5.2 Onderzoek

Om te bepalen of de bodemkwaliteit passend is voor de nieuwe woonfunctie is door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten worden hierna beschreven.

Grond

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht te worden aangenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en/of PCB aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. De gehalten aan PFAS hebben de toepassingsnormen voor het toepassen van grond en baggerspecie op land en in oppervlaktewater niet overschreden.

Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Aardkundige waarden

4.6.1 Algemeen

De provincie Noord-Holland heeft in de Omgevingsverordening NH2020 het aardkundig monument gedefinëerd. Het aardkundig monument betreft niet zozeer de toplaag maar de dieper gelegen abiotische waarden van de bodem. Het behoud van de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis vindt Provincie Noord-Holland van groot belang. De provincie heeft daarom zestien aardkundige monumenten aangewezen vanwege de unieke en best bewaarde aardkundige waarden. De aardkundig waardevolle gebieden worden beschermd door de Omgevingsverordening NH2020.

4.6.2 Onderzoek

Aardkundige monumenten worden beschermd door de Omgevingsverordening NH2020. Het plangebied bevindt zich in het gebied De Hoge Berg. In bijlage 5 van de Omgevingsverordening is te zien dat de woonkern Den Burg is vrijgesteld van aardkundige waarden, er bevinden zich geen aardkundige monumenten in en rondom het plangebied.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect aardkundige waarden bestaat geen belemmeringen voor de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt.

4.7 Erfgoed

4.7.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

De gemeente Texel heeft gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de nieuwbouw op de locatie Gasthuisstraat 55 te Den Burg. De bevindingen en motivatie is opgenomen in Bijlage 6 Notitie archeologie behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten worden hierna beschreven.

Voor de gemeente Texel is de beleidskaart van Vestigia Bv (2007, update 2013) vigerend. Op de beleidskaart zijn zones met een archeologische waarde of verwachting aangeduid, die zich laten vertalen in vrijstellingsgrenzen. Bodemingrepen die binnen de geldende vrijstellingsgrens blijven zijn niet onderzoeksplichtig.

De locatie Gasthuisstraat 55 ligt in de zone waar archeologisch onderzoek voor ingrepen van boven de 100 m^2 is vereist. Vermoed wordt dat bij de bouw van de school en de gymzaal de bovenste lagen reeds zijn verwijderd, hetgeen archeologisch gezien een verstoring in de bodem achterlaat. Het volume van de nieuwbouw is grotendeels geprojecteerd over het volume van de oudbouw. Onbebouwde delen als het voetbalveld blijven in het nieuwe plan onbebouwd.

De geplande nieuwbouw overlapt grotendeels met de (gesloopte) oudbouw. Op de plaatsen waar sloop plaats heeft gevonden of plaats zal vinden, is geen archeologische verwachting. Grote delen van het terrein zijn en blijven onbebouwd en daarmee wordt het archeologisch bodemarchief aldaar behouden. Het resterende deel heeft gezien de afstand tot onderzochte locaties met veel archeologische resten, een te laag potentieel. Daardoor wordt voor de overige vermoedelijk

ongeschonden delen van het bodemarchief die bij de nieuwbouw verloren zullen gaan weinig verwacht. Verder systematisch archeologisch onderzoek zal niet leiden tot kenniswinst.

Daarmee is geen reden om in de cyclus van archeologische monumentenzorg een nader systematisch onderzoek te doen. Hierop uitgezonderd is een controle op archeologische resten tijdens de aanleg van de bouwput.

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie mits er monitoring plaats vindt tijdens grondroerende werkzaamheden.

Conclusie

De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek mits het bouwplan niet wijzigt. Daarom is wel de dubbelbestemming Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Hieruit volgt een onderzoeksplicht op het moment dat het bouwplan wijzigt, hiermee zijn de archeologische waarden geborgd. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.7.2 Cultuurhistorie

Algemeen

De gemeente Texel heeft in de 'Erfgoednota Texel 2017 - Texel is de Reede' (juli 2017) uiteengezet hoe cultureel erfgoed in de gemeente geborgd behoort te worden. Het uitgangspunt is een benadering van erfgoed in zijn omgeving en erfgoed gebruiken als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen en de eigen identiteit van Texel te versterken. Het Texelse erfgoedbeleid wordt onderverdeeld in drie onderdelen: ontwikkelen, behouden en beleven.

A Ontwikkelen, Texels eigen

Texel bouwt voort op deze rijke bron van inspiratie en ontwikkelt haar identiteit verder in de toekomst. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de geschiedenis van de omgeving richtinggevend zijn.

1. Erfgoed als inspiratie voor de versterking van Texelse identiteit en imago;
2. Borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
3. Herbestemming van monumentale gebouwen voor instandhouding voor de toekomst;
4. Voortzetten en interpreteren van lokale bouwtradities en gebruiken naar eigentijdse toepassingen.

B Behouden, zorg en opvang erfgoed in de context

Texel is trots op haar erfgoed en behoudt haar erfgoed voor de toekomst.

5. Behouden en versterken diversiteit van Texelse monumenten in hun karakteristieke landschappelijke of bebouwde context;
6. Beschermen archeologische vindplaatsen op land en onder water.

C Beleven en bewustwording, erfgoed als inspiratie

Op Texel kun je de diversiteit van het erfgoed beleven in landschappen, archeologische vindplaatsen onder water en onder de grond, gebouwd erfgoed uit alle tijdvakken en als inspiratie voor nieuwe bebouwing:

7. Texel op de kaart als erfgoedrijk eiland;
8. Kennis van de bijzondere diversiteit van het erfgoed vergroten bij bewoners;
9. Zichtbaar maken en/of houden van erfgoedsporen in het landschap.

Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden te vinden. Wel kunnen de algemene structuren en kenmerken van Den Burg en de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. De landschappelijke kenmerken van Texel, zoals het natuurgebied de Hoge Berg, strekt zich uit van Den Burg tot aan de Waddenzee. Tussen 650 en 750 is Den Burg ontstaan als ringwalburg. De resten van de ronde burcht en de gracht en omwalling eromheen, kerk en nederzetting uit de vroege middeleeuwen zijn bewaard gebleven en aangewezen als archeologisch monument. In 1356 werd in Den Burg opnieuw een wal met gracht opgeworpen, die in het stratenplan nog duidelijk herkenbaar is en nu bekend staat als de Burgwal. Het dorp is na de Tweede Wereldoorlog ook cirkelvormig uitgebreid. In de richting van de dorpskern zijn een aantal monumenten gevestigd in de Gasthuisstraat. Deze liggen echter op een zodanige afstand van het plangebied, namelijk meer dan 200 meter, dat de beoogde ontwikkeling geen bedreiging vormt voor het behoud van dit erfgoed. Ook wordt de wijze waarop de monumenten zich verhouden tot de rest van de publieke ruimte niet aangetast. Het straatbeeld rondom de monumenten blijft namelijk hetzelfde vanwege de grote afstand tussen het plangebied en de monumenten. De nu voorgestelde plannen worden in de stedenbouwkundige structuur van Den Burg ingepast, waardoor de cirkelvormige structuur behouden blijft. Op deze wijze wordt de cultuurhistorische betekenis van de omgeving

gerespecteerd en worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast. Het is daarom niet noodzakelijk om nadere regels ten aanzien van cultuurhistorische waarden op te nemen.

Conclusie

Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden deze ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000-is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijkerwijs leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).
3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuumetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.8.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In april 2021 is door de gemeente Texel een natuurtoets uitgevoerd. Hieronder volgen de conclusies uit het ecologisch onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 7 Flora en fauna onderzoek behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Aangezien het veldbezoek zeer vroeg in het voorjaar plaatsvond en de gegevens van NDFF beperkt zijn, is het moeilijk om op aantal onderwerpen strikte conclusies te trekken. Over de volgende plant- en diergroepen kunnen zijn de volgende conclusies getrokken:

- Vaatplanten: De wet wordt niet overtreden.
- Amfibieën: De wet wordt niet overtreden.
- Reptielen: De wet wordt niet overtreden.
- Vissen: :De wet wordt niet overtreden.
- Dagvlinders: De wet wordt niet overtreden.
- Overige insecten: De wet wordt niet overtreden.

Vogels: als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt, en er kort voor de sloop een laatste check gedaan wordt door een ecoloog, zal de wet niet worden overtreden.

Voor de soortgroep Vleermuizen geldt dat er een nader onderzoek benodigd is. Dit onderzoek is begin 2022 uitgevoerd door Ecoresult. Hieronder volgen de conclusies uit het nader onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 8 Aanvullend onderzoek vleermuizen behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Er zijn in het plangebied geen vaste rust of verblijfplaatsen aangetroffen van de ruige vleermuis of laatvlieger. Wel is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis waargenomen in de te slopen bebouwing. Voor deze soort wordt door de initiatiefnemer een ontheffing aangevraagd bij de provincie. Gelet op de beperkte aantallen en de mogelijkheden voor mitigerende maatregelen wordt gesteld dat de ontheffing naar verwachting wordt verleend. Daarnaast zal bij de realisatie van het woningbouwplan de 'gedragscode soortenbescherming gemeenten 2020' gehanteerd worden. Deze gedragscode is onderdeel van het Beleid Natuur en Landschap van de gemeente Texel.

Houtopstanden

In opdracht van de initiatiefnemer is door Advies- en Ingenieursbureau SmitsRinsma een boomeffectanalyse uitgevoerd met betrekking tot de bestaande bomen in het plangebied. De bijpassende rapportage is opgenomen in Bijlage 9 Boomeffectanalyse. Het doel hiervan is dat de bomen, met waarde en functie die deze vertegenwoordigen, een evenwichtige plek krijgen in de planvoorbereiding en besluitvorming bij activiteiten in de buitenruimte. Uit de boomeffectanalyse is gebleken dat de initiatiefnemer met het ontwerp zo veel als mogelijk rekening heeft gehouden met de bestaande bomen. Een deel van de bomen is niet houdbaar. Van deze niet houdbare bomen is een deel verplantbaar, deze bomen kunnen een nieuwe inpassing krijgen op het terrein. De andere bomen kunnen 1-op-1 gecompenseerd worden in Den Burg. Dit is echter geen verplichting vanuit de gemeente. Om de overige bomen zo optimaal mogelijk te behouden en een inpassing te geven in de nieuwe terreininrichting zijn enkele randvoorwaarden aangedragen. Deze randvoorwaarden zullen selectief worden gehonoreerd. Conform de huidige beleidsnormen zijn de bomen niet vergunningsplichtig, ze staan immers niet op de beschermde bomenlijst van de gemeente Texel.

Gebiedsbescherming

Het plan ligt buiten de begrenzing van het NNN. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

Stikstofdepositie

In de omgeving van het plangebied liggen 3 Natura 2000-gebieden. De project relevante gebieden zijn hieronder weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied.

- Duinen en Lage Land Texel:
    a. afstand: 2,17 kilometer;
    b. aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied;
- Noordzeekustzone:
    a. afstand: 3,32 kilometer;
    b. aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied;
- Waddenzee:
    a. afstand: 3,34 kilometer;
    b. aanwijzingsdata: 8 november 1991 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.

Er is een stikstofberekening uitgevoerd met Aerius calculator 2021. Hieruit is in de gebruiksfase en realisatiefase geen stikstofdepositie berekend hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. Dit onderzoek is medio 2022 uitgevoerd door Lycens B.V. Hieronder volgen de conclusies uit het nader onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 10 Stikstofberekening behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de beoogde situatie, ofwel gebruiksfase, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura-2000gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de rekenresultaten blijkt dat in de realisatiefase rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend, namelijk 0,01 mol/ha/j. Hoewel er een toename is van stikstofdepositie, leidt de toename niet tot significant negatieve gevolgen op Natura-2000 gebied, omdat het gaat om een beperkte toename van 0,01 mol/ha/j voor een tijdelijke periode van maximaal 1 jaar. Deze conclusie komt overeen met de uitspraak van de Raad van State: AbRS van 26 oktober 2022, ECLI:NLRVS:2022:3093.

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan en de verlenging van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat de tijdelijke beperkte toename van stikstofdepositie verwaarloosbaar is en niet zorgt voor significant negatieve gevolgen.

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels van de Wet Natuurbescherming.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleid gemeente Texel

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014-2017 (vastgesteld 22 oktober 2014) is een beeld geschetst hoe de gemeente Texel

wil omgaan met externe veiligheid. Met deze visie wordt het beleid voor de komende jaren vastgelegd en is een instrument voorhanden dat bij de uitvoering kan worden gebruikt. De gemeentelijke taken die afdelingsoverschrijdend zijn, de verantwoordelijkheden en de manier van uitvoeren zijn hiermee beschreven. Er zijn vier primaire doelen gesteld:

- voldoen aan wettelijke bepalingen;
- de gevolgen van incidenten beperken tot een algemeen aanvaard niveau;
- het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen;
- het vastleggen van een lokaal vastgesteld ambitieniveau.

In de visie zijn de ambitieniveaus aangegeven ten aanzien van woonwijken, lintbebouwing, buitengebied en bedrijventerreinen. Daarbij is aangegeven of een overschrijding van de 10-6 contour van het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is toegestaan bij beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Deze uitgangspunten hebben een directe doorwerking in dit bestemmingsplan in verband met onder meer de toelaatbaarheid van een kwetsbaar object. Een overschrijding van de 10-6 contour is hiervoor niet toegestaan en een overschrijding van de oriëntatiewaarde is niet acceptabel.

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied neemt het groepsrisico toe. In de beleidsvisie is ten aanzien van de toename van het groepsrisico in woonwijken het volgende ambitieniveau vastgesteld: 'Acceptabel, mits toename kleiner dan 10% van het totale GR (niet-significante toename). Bij het significant toenemen van het GR aandacht voor optimaliseren planontwerp en bronbestrijding en besluit volledig verantwoorden'.

4.9.2 Onderzoek

Om te beoordelen of er in of rondom het plangebied risicobronnen liggen is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. De uitsnede van de kaart is hierna weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied aangeduid met blauwe contour

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen bevindt. Wel worden in het plangebied verminderd zelfredzame personen gehuisvest. Dit vraagt om een gedegen calamiteitenplan en het realiseren van vluchtroutes die van een risicobron af leiden. De ontwikkelaar en gebruikers van het plangebied zijn hiervan op de hoogte.

4.9.3 Conclusie

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (fracties PM10 en PM2,5). Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan. Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- Het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijven van de inde wet genoemde grenswaarden, of;
- De luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbeter of tenminste gelijk blijft, of een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- Het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- De ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Niet in betekende mate (NIBM) bijdragen

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 nieuwe woningen en twee ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m^2 en één ontsluitingsweg;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m^2 en twee ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. In het besluit zijn onderzoekszones ingesteld waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. De zone wordt gemeten vanaf de rand van de weg. Om rijkswegen ligt een onderzoekszone van 300 meter aan beide zijden van de weg en bij provinciale wegen binnen 50 meter aan beide zijden van de weg. Het totaal aantal mensen dat behoort bij een gevoelige bestemming mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. Bij uitbreiding van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen. Is de dreigende normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszones.

4.10.2 Onderzoek

Niet in betekende mate (NIBM) bijdragen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 53 woonzorg appartementen mogelijk. Daarmee valt het plan ruimschoots onder de norm en draagt het plan NIBM bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Het is niet nodig dit met de NIBM tool te berekenen.

Luchtkwaliteit te plaatse van de woningen

Daarnaast is een toets nodig op de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen. Deze moet in ieder geval voldoen aan de wettelijke grenswaarden en bij voorkeur ook aan de gezondheidkundige advieswaarden van de WHO.

In de praktijk is het langs drukke wegen vooral van belang welke waarden aan fijnstof (PM10 en PM2,5), stikstofdioxide (NO2) en roet aanwezig zijn. Vooral de concentratie NO2 geeft op korte afstand van de weg verkeer gerelateerde emissie. Fijnstof ligt

veel meer als een deken over Nederland, waarbij een drukke weg in de directe omgeving wel een bijdrage kan leveren aan de concentraties. Roetdeeltjes maken deel uit van de fijnere fractie van het fijn stof en hebben typisch een afmeting kleiner dan 0,3 µm. Een groot deel van de roetdeeltjes zit in de ultrafijne fractie van fijnstof, dat direct kan doordringen in de longblaasjes.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 15.5 µg/m3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 5.1 µg/m3. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed. De kleinschalige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Daarmee is voldoende aangetoond dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor realisatie van het voorgestelde plan.

4.10.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.11.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd. Dit geldt ook voor het trafo huisje dat, wordt verplaatst naar de rand van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachting. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 MER-toets

4.12.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bij-lage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.12.2 Onderzoek

4.12.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

4.12.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een planologische regeling waarbinnen de in paragraaf 2.2 Beoogde situatie beschreven ontwikkelingen mogelijk zijn. In dit hoofdstuk is de gewenste situatie vertaald naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de omgevingsaspecten.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de gekozen systematiek in het bestemmingsplan Den Burg en Den Burg woonzorglocatie Gasthuisstraat op Texel. Dit betekent dat gebruik wordt gemaakt van de enkelbestemming Maatschappelijk - woon-zorgcomplex. Deze systematiek is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Woon-zorgcomplex

Voor het woonzorg complex is een vierkant bouwvlak opgenomen. Er is een maximale goot- en bouwhoogte voor het woon-zorgcomplex van 7 meter en lokaal 10 meter (zie verbeelding) opgenomen, waarbinnen twee bouwlagen met kap of plat dak gerealiseerd kunnen worden. Lokaal kunnen een aantal opbouwen worden gerealiseerd op de daktuin.

Functionele mogelijkheden

De gronden worden in hoofdzaak bestemd voor de woon-zorg functies en tevens voor de maatschappelijke voorzieningen die bij de zorgfunctie horen. Voor de parkeervoorzieningen moet voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel en zijn mogelijk binnen de opgenomen bestemming.

De vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet voor bewoning worden gebruikt. Verder mogen de gronden en bouwwerken niet voor verblijfsrecreatieve doeleinden worden gebruikt.

Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar wonen en bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de dakhelling.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

6.2 Toelichting op de bestemming

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

6.2.1 Inleidende regels

6.2.1.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

6.2.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

6.2.2 Bestemmingsregels

6.2.2.1 Maatschappelijk - woon-zorgcomplex

Het woon-zorgcomplex vormt een zorginstelling voor intensieve zorg waarin gewoond wordt. Daarom is voor deze woonvorm een maatschappelijke bestemming op zijn plaats. Voor het gebouw is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen.

Op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogten en de minimale en maximale dakhelling vastgelegd. In de regels is een wijzigingsbevoegheid naar een woonbestemming opgenomen.

6.2.2.2 Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen voor het gehele plangebied en zorgt voor een bescherming en onderzoeksplircht naar archeologische waarden. In het hoofstuk 4.7.1 Archeologie is onderbouwd dat op basis van het huidige bouwplan geen archeologische waarden verloren gaan. Mocht het plan nog wijzigen dan geldt de onderbouwing niet meer, daarom is deze bestemming overgenomen.

6.2.3 Algemene regels

6.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.2.3.2 Algemene gebruiksregels

Daarnaast wordt ter verduidelijking van het plan aangegeven dat het gebruiken van gronden ten behoeve van een seksinrichting in ieder geval strijdig is met de bestemming.

6.2.3.3 Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

6.2.3.4 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit nemen omtrent de wijziging.

Voor het stellen van nadere eisen is geen procedure opgenomen in de wet. De procedure staat beschreven in hoofdstuk 3 "Algemene regels" van dit bestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

6.2.4.1 Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.4.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

6.3 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In dit bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

De gemeente vindt participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt door de initiatiefnemer kenbaar gemaakt aan belanghebbenden. Tevens vindt het wettelijk vooroverleg met de vooroverlegpartners plaats. Het concept ontwerpbestemmingsplan is in dit kader toegezonden aan xxx

Zienswijzen

Pm

Vaststelling bestemmingsplan

Pm

7.2 Financiele uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt van de collectieve ontwikkelaars van het gebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin onder andere het verhaal van planschade is geregeld.



lycens

Herbestemming & hergebruik

Bestemmingsplan

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Identificatienummer: NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01

Bestemmingsplan

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Identificatienummer: NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01
Projectnummer: 2022-0342

Datum: 12-1-2023
Versie: Ontwerpbestemmingsplan

Jeroen Miellet
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Milieu
j.miellet@lycens.nl
M 06 588 419 58

Merijn van Hoek
Projectleider Ruimtelijke ordening
m.vanhoek@lycens.nl
06 839 230 05

Plandeel: Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Maatschappelijk - woon-zorgcomplex	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 5	Antidubbeltelregel	20
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 8	Overgangsrecht	23
Artikel 9	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels worden verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woonzorglocatie Gasthuisstraat II met identificatienummer "NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-" in de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw of het dichtst bij de weg gelegen gebouw;

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 archeologische begeleiding

het uitvoeren en registreren van waarnemingen tijdens niet-archeologische bodemverstorende activiteiten, gericht op het vaststellen van aan- of afwezigheid van archeologische waarden op basis van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en onderzoeksdoelstellingen. Archeologische begeleidingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Conform de richtlijnen van de KNA zijn archeologische begeleidingen als alternatief voor proefsleuven of opgravingen alleen toegestaan in een beperkt aantal nauwkeurig omschreven situaties;

1.8 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een erkende archeologisch partij, werkend volgens de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.10 archeologisch plangebied

het archeologische gebied waarbinnen de feitelijke bodemingrepen plaatsvinden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;

1.11 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten;

1.12 archeologisch vooronderzoek

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een vergunning kan worden verleend;

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en/of andere bouwwerken;

1.15 bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.16 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte bedrijven

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte, inclusief de winkelvloeroppervlakte, het magazijn, de sociale ruimte en de entree en eventuele ruimte voor winkelwagentjes;

1.19 bedrijfswoning

Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben;

1.20 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 1, dan wel een naar de aard of de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijk uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.21 bestaand

ten aanzien van de bij of krachtens de wet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, vrijstaand, gebouw, of ander bouwwerk, met een dak waaronder een fietsenstalling of (rook)overkappingen;

1.25 bijzondere woonvorm

een woonvorm waar bewoners onder begeleiding wonen met voorzieningen voor verzorging en begeleiding in de directe omgeving;

1.26 bodemingrepen

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.30 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.31 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.33 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.34 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;

1.35 cultuurhistorische waarden

de waarde, die wordt toegekend aan een gebied of bouwwerk op basis van de ter plaatse bestaande cultuurhistorische elementen: historische (steden)bouw, bovengrondse monumentenzorg, archeologische waarden, cultuurlandschap en historische geografie (landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, zoals bijvoorbeeld verkavelings-, beplantings en wegenpatronen);

1.36 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.37 daktuin

een tuin die is gesitueerd op een dak met ondergeschikte dakopbouwen;

1.38 dakopbouw

een (verblijfs) ruimte of kamer of verdieping die op het dak wordt gebouwd;

1.39 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaar, persoon of organisatie die voldoet aan de binnen de archeologische professie geldende opleidings- en ervaringseisen;

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.42 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.43 erker

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.44 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.45 evenement

elke voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties; onder evenement worden mede verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht, een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;

1.46 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.47 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.48 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.49 geluidsbelasting

een geluidsbelasting vanwege een weg;

1.50 geluidsgevoelige objecten

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.52 groothandel

de handel tussen de producent en de detailhandel. Het gaat om de verkoop van goederen in grote aantallen en hoeveelheden;

1.53 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.54 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.55 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.56 horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of zwak alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, onderdeel van een hotel en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf al dan niet samen met een andere functie;

1.57 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholhoudende) dranken, zoals een (grand)café, eetcafé, restaurant, café/restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met een zalencentrum;

1.58 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.59 kantoor

een gebouw, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.60 kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.61 kelder

een gedeelte van een gebouw dat geheel of vrijwel geheel onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen;

1.62 keuken

een ruimte waarin mensen voedsel bereiden en waarbij meer voorzieningen aanwezig zijn dan de voorzieningen die zijn toegestaan in een kitchenette. In een keuken kunnen complete maaltijden worden voorbereid;

1.63 kitchenette

een opstelplaats voor een aanrecht met een vloeroppervlakte tot maximaal 1,5 m x 0,6 m, ten behoeve van een koffiezetapparaat, een waterkoker en een tafelmodel koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van complete maaltijden;

1.64 kleinschalige duurzame energiewinning

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.65 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, die waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik;

1.66 logies met ontbijt

het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.67 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook productiegebonden detailhandel en/of ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.68 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.69 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.70 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.71 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de gebiedsbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming en de soortbescherming op basis van de Wet Natuurbescherming;

1.72 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.73 opgraving

het opgraven van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.74 oppervlakte en diepte van de bodemingreep bij het bepalen van al dan niet vrijstelling van de vergunningsplicht

de gemeente beoordeelt of bouwplannen en voorgenomen werken vergunningplichtig zijn of deze vallen binnen de criteria voor vrijstelling. Daarbij wordt beoordeeld of de feitelijke bodemingreep ten behoeve van het gebouw of werk zowel de vrijgestelde oppervlakte als diepte van de betreffende beleidscategorie overschrijden. Is dit niet het geval dan is het betreffende gebouw of werk niet vergunningplichtig;

1.75 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.76 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.77 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.78 peil

a. indien op of in het land wordt gebouwd:
1. de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,50 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
2. Indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het gemiddelde punt van het omliggende afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:
1. het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste terinzagelegging (inwerkingtreding)van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

1.79 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;

1.80 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.81 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.82 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.83 uitstalling

een los element dat voor een pand in de openbare ruimte wordt geplaatst om de aandacht te vestigen op een winkel of onderneming die in het pand gevestigd is. Hieronder wordt o.a. verstaan: kledingrekken, rekken voor het uitstallen van fruit, bloemen, uitzoekbakken, etc.;

1.84 verblijfsrecreatie

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.85 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.86 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.87 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;

1.88 voorgevelrooilijn

de naar de weg gekeerde gevellijn van een (hoofd)gebouw;

1.89 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.90 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.91 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.92 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.93 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.94 woon-zorgcomplex

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van meer dan één eenheid, waarbij sprake is van wonen met zorg voor bewoners met een intensieve zorgvraag.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.5 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk:

- bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken vanaf een breedte van 1,00 m in zijn geheel meegerekend;

2.8 de afstand tot de perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - woon-zorgcomplex

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - woon-zorgcomplex' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een woon-zorgcomplex en overkappingen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening, met bijzondere wonen met zorgvormen verspreid over maximaal 53 eenheden, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;
l. Tot ondergeschikte horeca wordt gerekend horeca zijnde horecabedrijf categorie 1 of horecabedrijf categorie 2

met daaraan ondergeschikt:
b. daktuinen;
c. bijbehorende bouwwerken
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water en wadi's;

met de daarbijbehorende:
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

3.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 3.1 onder a

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:
a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke voorziening worden gebouwd;
b. de bouwwerken zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen;
d. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
e. in afwijking van het bepaalde onder d. mogen ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de bedrijfsgebouwen en overkappingen worden voorzien van een plat dak.
f. in afwijking van het bepaalde onder e. mogen op een plat dak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' dakopbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 200 m^2 worden gebouwd, tot een hoogte van maximaal 3 meter boven de ter plaatse aangegeven maximum bouwhoogte.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woon-zorgcomplex dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het woon-zorgcomplex bedragen;
c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen en mag op de ergrens

gebouwd worden;
d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het woon-zorgcomplex.

3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1.50 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ten hoogste één toegangspoort met een bouwhoogte van ten hoogste 2,50 m worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
d. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:
a. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming Maatschappelijk - woon-zorgcomplex voor maximaal 53 eenheden;
b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van het woon-zorgcomplex /of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
   2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woon-zorgcomplexworden aangebracht;
   3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor ondergeschikte lichte horeca ten behoeve van de maatschappelijke voorziening;
d. het ondergeschikt gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel tot ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de in 3.1 onder a genoemde gebouwen met een maximum van 80 m².

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. 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;
c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
d. het storten van puin en afvalstoffen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
   1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
   2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden

b. de bestemming 'Maatschappelijk - woon-zorgcomplex', met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen - Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand', mits:
   1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels zoals opgenomen in Bijlage 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
   2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 3 " gelden de navolgende regels:

a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 100 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
   1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; èn
   2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
      - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
      - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
      - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 36.2 onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de bouwvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 4.1 onder a is niet van toepassing op:

funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
d. het egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.3.1is niet van toepassing op:

a. omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 100 m²;
b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

c. De onder 4.3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

4.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
   1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
   2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
   3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in artikel 4.3.3 onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
e. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. een bouwvlak wordt verschoven en/of qua vorm wordt aangepast, mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

b. de bestemming 'Maatschappelijk - woon-zorgcomplex', met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen- Twee-aaneen' of 'Wonen - Vrijstaand', mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels zoals opgenomen in Bijlage 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

4.5 Wijzigen begrenzingen gebieden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal 75% van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden

6.2 Maximale bouwhoogte

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen, niet zijnde dakopbouwen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m^2 bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik worden genomen wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 8.1sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 8.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 8.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

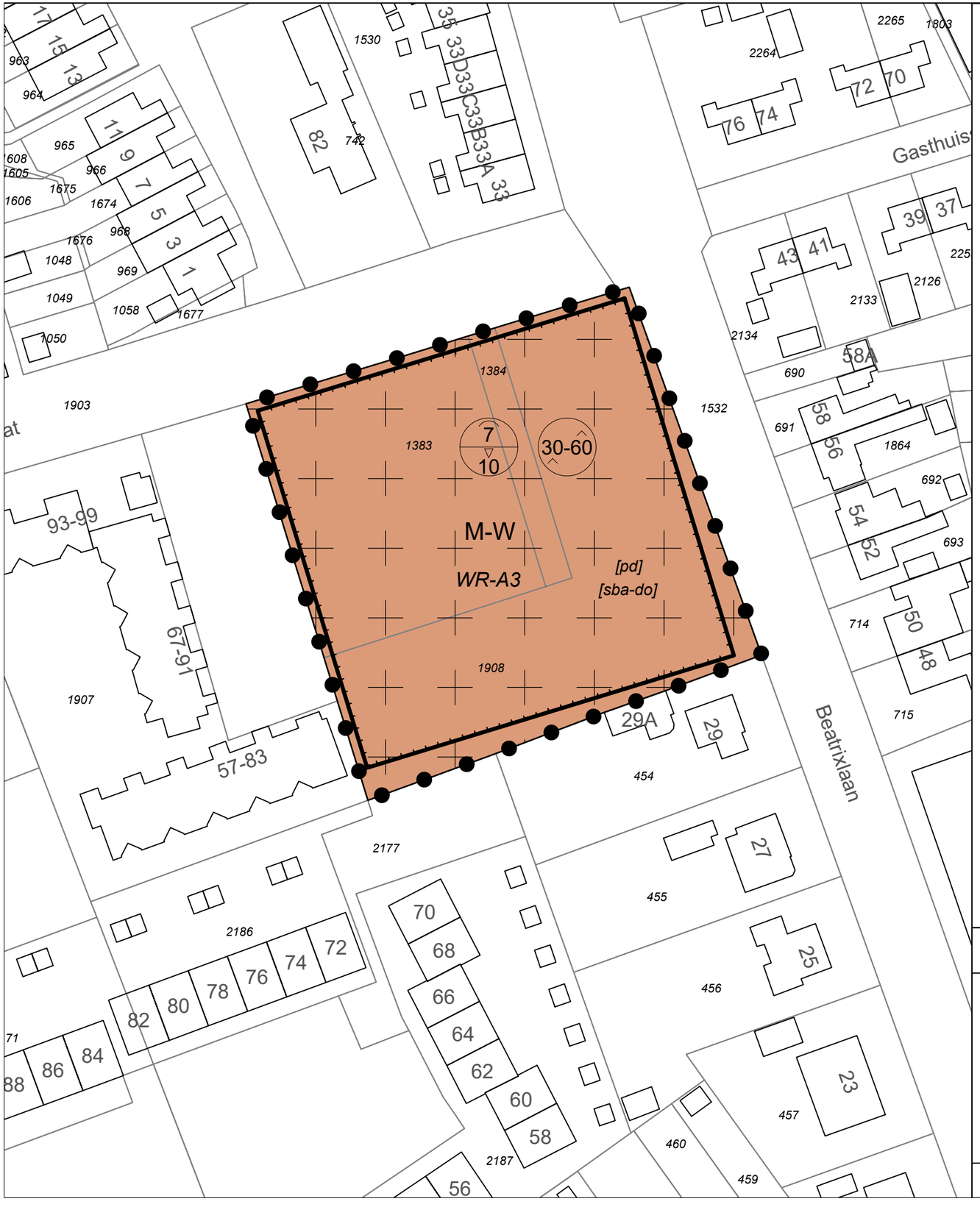
d. Lid 8.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II' van de gemeente Texel.

Behorend bij het besluit van .....



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

M-W — Maatschappelijk - Woonzorgcomplex

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[pd] — plat dak

[sba-do] — specifieke bouwaanduiding - dakopbouw

Maatvoeringen

7 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

30-60 — minimum dakhelling (graden) / maximum dakhelling (graden)

Bestemmingsplan:

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II
Den Burg
Gemeente Texel

Status: ontwerp

Noordpijl

Get.: BraGIS bv	Datum: 11-01-2023
Formaat: A3	Schaal: 1:1000
Tekeningnummer: NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01	

lycens

Bijlage 1 Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.
Stoffeerderijbedrijven, waaronder:
(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij, waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.
Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf
Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf enz.
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.
Advies- en ontwerpbureaus, waaronder:
reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies enz.
(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:
notaris, advocaat, accountant, assurantie/verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor,vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, ICT bedrijf enz.
Overige dienstverlening, waaronder:
kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enz.
Onderwijs, waaronder:
autorijschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium
Sociaal-culturele activiteiten, waaronder:
ateliers, galerieën, beeldentuinen en/of musea voor kunst en nijverheid al dan niet in combinatie met het geven van workshops
En naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

Artikel 1 Wonen - Aaneengebouwd

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken eventueel in combinatie met:
    1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
    2. mantelzorg;
    3. logies en ontbijt;
b. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
c. bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

met daaraan ondergeschikt:
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 1.2.2, 1.2.3, 1.2.5 en 1.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

1.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 70% bedragen.

1.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen zullen uitsluitend in rijen worden gebouwd;
c. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
e. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
f. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

1.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

1.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
b. als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal recreatieve opstallen" aangegeven aantal bedragen;
c. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 1.2.5 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
g. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m (in verband met een nette afwerking) van het woonhuis bedragen;
i. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
j. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
k. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

1.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 1.2.3 onder e in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in artikel 1.2.3 onder f in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in artikel 1.2.5 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
   1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in artikel 1.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Specifieke gebruiksregels

1.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
   2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
   3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen ingericht;
c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

1.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
f. 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;

g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
h. het storten van puin en afvalstoffen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 1.4.2 onder e in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg of als kangoeroewoning, mits:
    1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een aantoonbaar blijvend fysiek of geestelijk letsel;
    2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt;
    3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 2 Wonen - Gestapeld

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen met gestapelde woningen eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies en ontbijt;
b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;

met daaraan ondergeschikt:
c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. wegen en paden;
e. water;

met de daarbijbehorende:
f. tuinen, erven en terreinen;
g. andere bouwwerken.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:
a. de woonhuizen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
c. de dakhelling van een woonhuis zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
    1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de woonhuizen zullen worden voorzien van een plat dak.

2.2.2 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:
a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

2.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woonhuis ten hoogste 100 m^2 bedragen;
b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60º bedragen.

2.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woonhuizen ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

2.3 Specifieke gebruiksregels

2.3.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van het woonhuis voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
    2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
    3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen ingericht.

2.3.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies en ontbijt;
f. 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;
g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
h. het storten van puin en afvalstoffen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 3 Wonen - Twee-aaneen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken eventueel in combinatie met:
    1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
    2. mantelzorg;
    3. logies en ontbijt;
b. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

met daaraan ondergeschikt:
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 en 3.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

3.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

3.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen zullen ten hoogste twee aaneen worden gebouwd;
c. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal voor wat betreft de niet aangebouwde zijde ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
f. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
g. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen.

3.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
b. als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal recreatieve opstallen" aangegeven aantal bedragen;
c. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 3.2.5 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
g. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m (in verband met een nette afwerking) van het woonhuis bedragen;
i. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
j. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
k. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

3.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van een vlaggenmast zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.2.3 onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder g in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in artikel 3.2.5 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
   1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in artikel 3.2.6 onder c in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
   2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
   3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen ingericht;
c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

3.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
f. 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;

g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
h. het storten van puin en afvalstoffen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.4.2 onder e in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg of als kangoeroewoning, mits:
    1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een aantoonbaar blijvend fysiek of geestelijk letsel;
    2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt;
    3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 4 Wonen - Vrijstaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken eventueel in combinatie met:
    1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
    2. mantelzorg;
    3. logies en ontbijt;
b. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken waar zowel recreatieve als permanente bewoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";

met daaraan ondergeschikt:
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. wegen en paden;
f. water;

met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5 en 4.2.6 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

4.2.2 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

4.2.3 Woonhuizen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
c. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
f. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
g. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale dakhelling (graden)" aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
    1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen zullen worden voorzien van een plat dak.

4.2.4 Kelders onder woonhuizen

Voor het bouwen van kelders onder woonhuizen gelden de volgende regels:

a. een kelder zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een kelder zal ten hoogste de oppervlakte van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
b. als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal" meer dan één bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal recreatieve opstallen" aangegeven aantal bedragen;
c. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 4.2.5 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
g. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
h. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m (in verband met een nette afwerking) van het woonhuis bedragen;
i. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
j. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
k. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

4.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.3 onder e in die zin dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
   1. de uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend aan de achterzijde in het verlengde van de zijdelingse perceelgrenzen plaatsvindt;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de landschappelijke en natuurlijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 4.2.3 onder f in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk ten hoogste 6,50 m bij een plat dak, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

c. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder g in die zin dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. het bepaalde in artikel 4.2.5 onder c in die zin dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend in hoeksituaties vóór een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
   1. in ieder geval de bijbehorende bouwwerken 3,00 m achter één van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, gesitueerd worden;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. het bepaalde in artikel 4.2.6 onder b in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van het woonhuis en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
   2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
   3. er dienen voldoende parkeervoorzieningen te zijn;
b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis en/of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. er worden ten hoogste 6 slaapplaatsen ingericht.
c. het gebruik van een woonhuis voor recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede woning";
d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatieve opstal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal".

4.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
f. 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;
g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
h. het storten van puin en afvalstoffen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.4.2 onder e in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg of als kangoeroewoning, mits:
    1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een aantoonbaar blijvend fysiek of geestelijk letsel;
    2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt;
    3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.