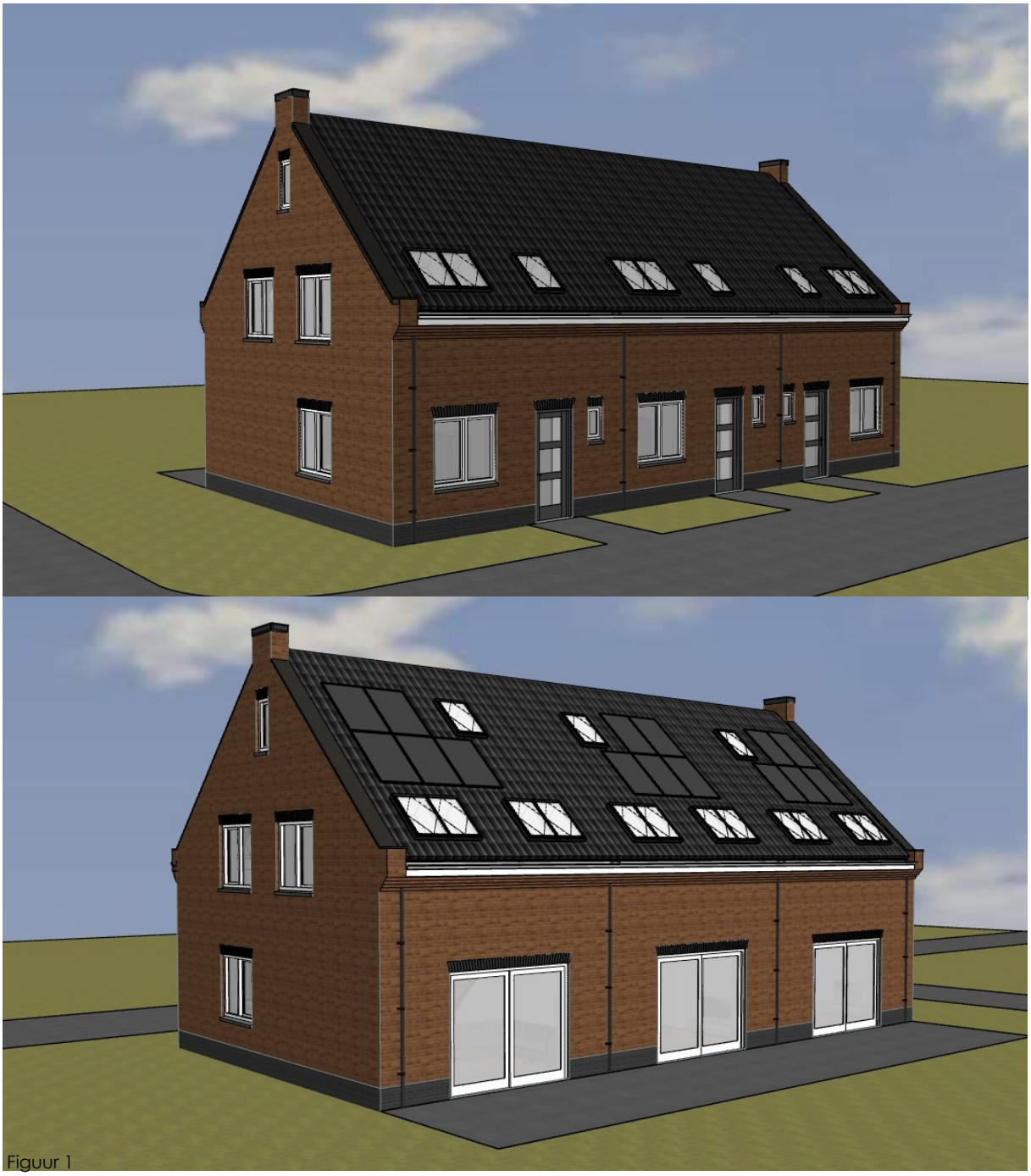
Bouwen 3 woningen buiten bouwvlak

Joan Hodshonstraat De Cocksdorp



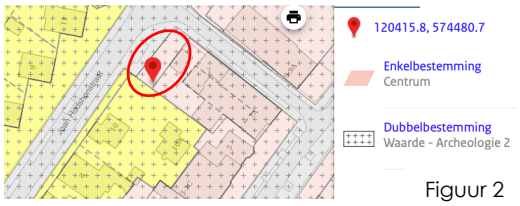
Figuur 1

1.3 Planologische regeling

1. Joan Hudshonstraat, De Cocksdorp

De bestemming is geregeld in het bestemmingsplan De Cocksdorp, dat is vastgesteld op 16 november 2016. De gronden zijn daarin bestemd als 'Centrum' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen een deel van het plangebied is bouwen ten behoeve van woningen niet toegestaan. In een deel van het plangebied geldt de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 - en 9 meter. Het beoogde bouwplan is grotendeels buiten het bouwvlak gelegen en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,44 - en 8,94 meter. Het beoogde bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op het plangebied. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat bij bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m2 op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 m wordt gegraven een archeologisch onderzoek verplicht is. Hier zie je een fragment van het geldende bestemmingsplan. Een deel van het plangebied ligt op gemeentegrond.



Figuur 2

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en initiatief

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond wat de gevolgen voor de omgeving zijn op diverse ruimtelijke aspecten. De te realiseren woningen moeten op een goede manier worden ingepast in de situatie aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp. Een beschrijving van de huidige situatie is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp

De Cocksdorp ligt in het noorden van Texel. De Joan Hodshonstraat ligt in het woongebied van De Cocksdorp aan de achterzijde van De Kikkertstraat, het centrum van De Cocksdorp. De omgeving heeft dan ook een woonkarakter. Het perceel maakt deel uit van het centrumgebied. Hier komt een menging van functies voor, waaronder recreatief verblijf, detailhandel, horeca en wonen. Het plangebied is zowel via de Joan Hodshonstraat als via de Ploosterstraat te bereiken.

Op het perceel staat nu een milieustraat en is een stukje restgroen met bomen aanwezig wat grenst aan de huidige tuin en berging van de achterliggende woning.

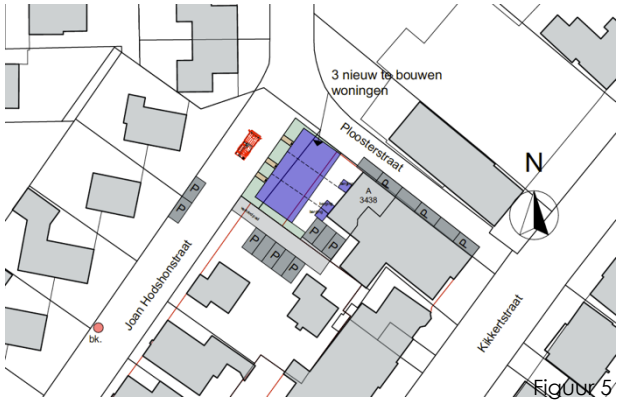
Figuur 3

Figuur 3 geeft een luchtfoto van de bestaande situatie weer. Figuur 4 geeft het nieuwe vooraanzicht voor de Joan Hodshonstraat en de Ploosterstraat weer.

Figuur 4

2.2 Voorgenomen initiatief

Het voornemen is de locatie aan de Joan Hodshonstraat te herstructureren tot 3 woningen in de goedkope tot middel-dure huur/koop. Een tekening van de gewenste situatie is weergeven in figuur 5. Met de beoogde ontwikkeling komen er extra betaalbare een-gezins-huur/koopwoningen. Dit levert een bijdrage op de schaarste in de Texelse woningmarkt.



Figuur 5

2.2.1 Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp

Het stedenbouwkundig plan is passend in het straatbeeld van de directe omgeving. Dit betekent dat de zijde aan de Joan Hodshonstraat in dezelfde rooilijn komt als de rest van de bebouwing in deze straat. Ook wordt rekening gehouden met een goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter.
De 3 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden tegenover aan de parkeerplaatsen van Joan Hodshonstraat nummer 10 gemaakt, op eigen terrein, zie figuur 5.

2.3 Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpassing, overeenkomstig de Texelse kernwaarden en de Texel Principes. Het plan sluit aan bij de huidige verkaveling en is een mooie inbreiding voor De Cocksdorp met woningen waar behoefte aan is. Het is kleinschalig en wordt ontwikkeld door de Texelaars, voor de Texelaars.

De inrichting van het perceel is ontworpen overeenkomstig de randvoorwaarden zoals benoemd in de Texelse kernwaarden en de Texel Principes.

Texelprincipes

De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst worden aan de 7 Texelprincipes en de Texelse kernwaarden.
1. vertrek vanuit natuur en landschap
2 koppel schoonheid aan schoonheid
3 ga voor echt Texels en Texels eigen
4 beweeg met de seizoenen mee
5 ruim op en revitaliseer
6 koester eenheid in diversiteit
7 blijf jutten en innoveren

1. vertrek vanuit natuur en landschap
Deze ontwikkeling is tot stand gekomen door de vraag naar dit type huizen en het stuk grond wat beschikbaar kwam in samenspraak met een aannemer die wilde investeren. Daarna is gekeken naar het perceel en zijn stedebouwkundige context. De woningen bepalen de inrichting, maar daarnaast is geprobeerd deze zo landschappelijk mogelijk in te passen. Voor deze ontwikkeling worden enkele bomen gekapt. Voor de verkoop van de woningen zullen hagen in de voortuin en zijtuin aangelegd worden. Hierdoor is de kans groot dat deze door de nieuwe bewoners in stand worden gelaten en de toevoeging van de 3 woningen het groene karakter van deze locatie op een andere manier invullen.

2. koppel schoonheid aan schoonheid
De drie woningen zullen zowel esthetisch goed passen bij de omliggende bebouwing en de Texelse maat en schaal, als ook in duurzaamheid hoog scoren. Er zullen duurzame materialen worden gebruikt, gebruik worden gemaakt van hernieuwbare energiebronnen en gas-loos

worden gebouwd, dit wordt nog versterkt door een goede isolatiewaarde waardoor er minder warmteverlies zal zijn.

3. ga voor echt Texels en Texels eigen
De woningen worden door Texelse ondernemers ontwikkeld en gebouwd en zijn bedoeld voor de markt die specifiek voor de Texelaar is bedoeld.

4. beweeg met de seizoenen mee
Door toevoeging van grote schuifdeuren aan de tuinkant kan buiten binnen naar gehaald worden. Hierdoor kan je met mooi weer de woonkamer vergroten in de tuin en als het kouder wordt, staat de zon lager, en wordt de woonkamer lekker verwarmd door de zonnewarmte.

5 ruim op en revitaliseer
De oude milieustraat en een oud schuurtje worden verwijderd en er komt een nette hoekoplossing voor terug die mooi aansluit in het straatbeeld en de weg meer richting geeft. De milieustraat en de inzameling van rolcontainers kan elders in de straat worden gesitueerd, er zijn verschillende opties, zoals op de kaart staat aangegeven.

6 koester eenheid in diversiteit
In de omgeving staan verschillende type huizen, vrijstaand, twee-onder-een-kap- en rijtjes-woningen. Sommige 1 laag plat, maar de meeste een of twee lagen met een kap. De rijtjeswoningen staan met de kap evenwijdig aan de weg, de vrijstaande woningen voornamelijk met de kaprichting haaks op de weg. Dit korte rijtje komt ook met de kap evenwijdig aan de weg. Hierdoor is er een grote diversiteit maar doordat de woningen allemaal grotendeels voorzien zijn van bakstenen gevels en voornamelijk 1 laag met kap is vormen ze toch een eenheid met elkaar.

7 blijf jutten en innoveren
Dit stukje grond is in gebruik voor afvalinzameling en een deel als tuin. Er is een grote vraag naar betaalbare eensgezins-woningen in De Cocksdorp. Door dit stukje grond als inbrei locatie te gebruiken, knapt het straatbeeld op en wordt gelijk weer invulling aan deze vraag gegeven.

Texelse kernwaarden

De Texelse kernwaarden:
1.Rust en ruimte
2.Grote afwisseling in landschappen en landgebruikvormen
3.De Texelse identiteit
4.Het specifieke eilandkarakter
5.Nachtelijke duisternis
6.Maritieme monumenten

De Texelse kernwaarden worden gerespecteerd in deze ontwikkeling. Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de *Texelse identiteit*. Dit is een kleinschalige ontwikkeling met laagbouw met een kap. Traditionele bouw met bakstenen en pannen. Het is een inbreiding in de bestaande kern met woningen voor en door de Texelse bevolking. Door de ontwikkeling van woningbouw in de kern blijft de *rust en ruimte* buiten de kern behouden doordat in de kern de concentratie plaats vindt. Deze drie woningen hebben weinig tot geen invloed op de drukte van de kern, maar zouden wel invloed hebben op de drukte in het buitengebied. Hierdoor blijft ook het openlandschap behouden als tegenhanger op de kernen. Dit is onderdeel van *het specifieke eilandkarakter*. De *nachtelijke duisternis* zal niet worden aangetast, er zal geen buitenverlichting worden toegepast die het nachtleven van bijvoorbeeld vleermuizen en egels verstoren. De buitenverlichting die aan de woningen wordt bevestigd schijnt naar beneden en geeft hierdoor minimaal tot geen

lichtvervuiling. Kortom deze ontwikkeling versterkt de kern De Cocksdorp en is een blijvende positieve toevoeging voor de Texelse woningmarkt gericht op starters en jonge gezinnen.

2.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Texel heeft zijn eigen parkeerbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Texel 2015. Voor parkeren is van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de woningen. Hierbij geldt het gemeentelijk parkeerbeleid als uitgangspunt. Vanuit dit beleid geldt voor een woning een parkeernorm van 1,7 parkeerplekken per woning. 1,7 x 3 = 5,1pp er worden 3 pp aangelegd, dus er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Er wordt ontheffing gevraagd voor 2 parkeerplaatsen. Er is voldoende parkeermogelijkheid in de directe nabijheid om deze extra parkeerdruk op te nemen. Joan Hodsonstraat 10 heeft een woning en een recreatieve opstal. Hier is de ontsluitingsweg voor de parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling, tevens zijn er 5 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig. Dit maakt 8 parkeerplaatsen voor deze percelen. Wanneer je de parkeernormen van 5,1 en 3,2 bij elkaar optelt, kom je op een parkeerbehoefte van 8,3pp uit. Gezamenlijk wordt er aan het parkeerbeleid voldaan. Alleen vindt er geen parkeren op eigen terrein plaats. Hiervoor wordt ontheffing voor aangevraagd, maar er zal door deze oplossing geen parkeerprobleem ontstaan.

Verkeersdruk
Door de toevoeging van 3 woningen op deze locatie waar grotendeels al woningen zijn toegestaan zal de verkeersdruk niet noemenswaardig toenemen. Er zijn 4 toegangswegen voor de Joan Hodshonstraat. Hieraan staan verschillende functies, zoals de school, het dorpshuis, de kerk een grote supermarkt en verschillende winkels en restaurants, maar natuurlijk ook vele woningen en recreatieve opstallen. De Joan Hodshonstraat is een doorlopende verbindingsstraat waar niet alleen de huidige woningen gebruik van maken maar ook passanten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid.
Het Rijk laat de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Met dit bestemmingsplan worden er geen rijksbelangen geraakt. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. Als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat in geval van nieuwe verstedelijking eerst gekeken moet worden beoordeeld of hier behoefte voor is en vervolgens of deze behoefte binnen stedelijk gebied opgevangen kan worden.

De behoeft aan betaalbare koop en huurwoningen is groot op heel Texel. Er staan bijna geen woningen meer te koop bij de makelaars en er wordt zeer regelmatig via sociale media gevraagd om woonruimte in het lage- tot middensegment.

Er wordt gesproken van een stedelijke ontwikkeling als het om meer dan 12 woningen gaat. In dit geval gaat het om het realiseren van 3 woningen, er is dus geen sprake van stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, het gaat hier om een inbrei locatie.

Voor deze ontwikkeling wordt voldaan aan de Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening NH 2020
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. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de visie uitgewerkt.
Texel heeft een bijzondere positie, als enige (wadden)eiland van Noord-Holland, met zijn diversiteit aan landschappen en kenmerkende cultuurhistorie, bron voor recreatie en nieuwe energie.
Voor Texel zijn de kenmerken toeristen, zeehonden, zelfvoorzienend, schapen, skuumkoppe, energieneutraal, strand en Waddenzee op de kaart gezet.

De ontwikkeling van deze locatie sluit hierbij aan. Het valt binnen de huidige verkaveling van de kern en versterkt het dorp. Door extra betaalbare eengezinswoningen toe te voegen op deze inbreidingslocatie wordt er voorzien in een behoefte. Door eengezinswoningen te ontwikkelen wordt het voor meer gezinnen mogelijk om zich in De Cocksdorp te vestigen, waardoor de voorzieningen voor gezinnen meer aanwas kunnen krijgen en deze een beter bestaansrecht houden. Hierdoor wordt het dorp versterkt. Door de vele voorzieningen in het dorp komt er door deze toevoeging geen noemenswaardige extra druk op de mobititeit. Door het dorp te verdichten wordt er duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte. Het gaat niet ten koste van het open landschap en door de toevoeging van de hagen om de voortuinen zal het verdwijnende groen gecompenseerd worden. Door het toevoegen van zonnepanelen op de daken van de woningen wordt de ruimte meervoudig gebruikt, voor wonen en energieopwekking. Door de groene energie opwekking, het bouwen met duurzame materialen en het bouwen in de kern worden de huizen duurzaam.

Met de **Omgevingsverordening NH2020** (vastgesteld op 22 oktober 2020) wil de provincie ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie mogelijk maken en zet daarnaast in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er is gezocht naar een evenwichtige balans tussen evenwichtige groei en leefbaarheid. Het vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving.

Woningbouw
Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De nieuwe omgevingsverordening regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.

De locatie Joan Hudsonstraat ligt in binnenstedelijk gebied en er worden maar 3 woningen toegevoegd, het gaat dus om een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

De behoeft aan betaalbare koop en huurwoningen is groot op heel Texel. Er staan bijna geen woningen meer te koop bij de makelaars en er wordt zeer regelmatig via sociale media gevraagd om woonruimte in het lage- tot middensegment.

Provinciaal woonbeleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is en blijft erop gericht om de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-knooppunten te realiseren, om meerdere redenen. We willen zo onder andere de landschappelijke kwaliteiten van de provincie beter benutten en verbeteren, de biodiversiteit verbeteren en het draagvlak voor voorzieningen en OV vergroten en het aantal reiskilometers beperken. Door te verdichten in het dorp De Cocksdorp met zijn vele voorzieningen wordt het draagvlak van deze voorzieningen vergroot, de reiskilometers van de nieuwe bewoners beperkt en de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende landschap niet aangetast. Hiermee wordt voldaan aan het provinciale woonbeleid.

Regionaal woonbeleid

Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Hierin is voor Texel bepaald dat het een status aparte heeft en geen rekening hoeft te houden met de rest van de kop van Noord-Holland. Voor Texel geldt dat er speciaal zorg gedragen moet worden voor het open landschap. De ontwikkelingen van woningbouw zijn voornamelijk kleinschalig en komen van eilandbewoners zelf.
Deze kleinschalige ontwikkeling van een eilandbewoner tast het open landschap niet aan. Deze ontwikkeling past in de regionale woonafspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Texel op koers'
In de Structuurvisie worden op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingen voor het eiland aangegeven op het gebied van economie, ruimtelijke ordening, zorg en welzijn. Wat betreft woningbouw gaat de gemeente uit van meer woningen om de groei in eerste instantie op te vangen en de lagere bezetting per huishouden in tweede instantie. Er is speciaal aandacht voor jongeren en ouderen.
De meeste woningen komen in Den Burg, maar voor de levensvatbaarheid van voorzieningen worden er ook in de andere dorpen woningen gebouwd.
Nieuwe locaties voor particuliere woningbouw zullen in ontwikkelingsplannen worden vastgelegd. De nieuwe woningen zullen duurzaam worden gebouwd, energiezuinig zijn en passen bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving.
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.
Met deze onderbouwing worden 3 extra woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar dit op dit moment niet mogelijk is.

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) bouwen aan dorpsranden en als het gaat om het bouwen aan of nabij monumenten.

In de Welstandsnota worden drie welstandsniveaus onderscheiden, namelijk 'bijzonder', 'welstandsvrij' en 'dorpsranden'. Het plangebied aan deze kant van de Joan Hodshonstraat kent het welstandsniveau 'bijzonder' op de plankaart, echter in de tekstuele toelichting staat dat alleen de Kikkertstraat welstandsniveau Bijzonder kent en alle andere straten welstandsvrij zijn.

1. **Gebiedsgerichte criteria BIJZONDER (Vuurtorenweg uitgezonderd)**

Als algemeen aandachtspunt binnen deze gebieden geldt:
Er dient qua vormgeving en materiaalgebruik aangesloten te worden bij de bestaande architectuur.
De omliggende bebouwing is heel divers, ernaast staan vrijstaande huizen met de kap haaks op de weg van voornamelijk licht metselwerk en donkere pannen. Er tegenover staan platte bungalows van rode baksteen en een tweekapper met de goot op 6m en de kap evenwijdig aan de weg, eveneens van rode baksteen en donkere pannen. Verderop in de straat staan een de ene kant vrijstaande woningen, één-laags met kap en verschillende kaprichtingen en met licht metselwerk en een houten topgevel. Aan de andere kant van de weg staan seriematig gebouwde rijtjeswoningen, twee-laags met een kap evenwijdig aan de weg, kleine dele van rode baksteen en grijsplaatmateriaal en donkere dakpannen.

Situering van de bouwwerken

- Het oorspronkelijke karakter van de dorpskern dient behouden te blijven.
- De positie van bouwwerken ten opzichte van aangrenzende bouwwerken is afgestemd op de omgeving.

Hoofdvormen van de bouwwerken

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar een zorgvuldige inpassen tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren aan de bouwstijl van de naastgelegen of overwegende omliggende bebouwing (met zelfde functie).
- Hoofdvorm aansluiten bij de overwegende bouwmassa/korrelgrootte in het gebied.
- De schaal van de bebouwing en de percellering afstemmen op de aard en het karakter van de bebouwing in het betreffende gebied.
- Verplichte kap, waarbij de kaprichting en kapvorm van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is.

Gevelaanzichten van de bouwwerken

- De voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in dakgedeelte en een onderstuk.
- Bij de gevelopbouw is de uitstraling van de bouwstijl belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.
- De gevelgeleding is passend bij de architectuurstijl hoofdbouw, de geleding is overwegend verticaal.
- De gevarieerde gevelcomposities en stijlvormen handhaven.
- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering afstemmen op de hoofdbebouwing.
- Renovaties en aan- of verbouwingen dienen plaats te vinden in de stijl van het betreffende gebouw.

Materialisatie, kleurgebruik en detaillering

- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goedgelijkend andere materialen.
- Dakbedekking uitvoeren in gebakken pannen.
- Gevels uitvoeren in gemetseld baksteen, natuursteen en/of zandsteen.
- Het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren dient te worden tegen-gegaan.
- Kleurgebruik dient te worden afgestemd op de omgeving. (Donkere) aardtinten zijn hierbij passend, dan wel een kleurstelling die is overgenomen van de reeds bestaande gevel(s).

- Detaillering en decoratie kunnen, mits zorgvuldig ingepast en vormgegeven, in de lijn met de betreffende architectuurstijl en passend bij de schaal en de functie van het gebouw worden toegepast.
- Zorgvuldige detaillering aansluitend op de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detailleringen van de aangrenzende bebouwing.

De woningen zijn voorzien van een karakteristieke vorm, 1 laags met kap. Het rijtje heeft zorgvuldige detaillering, uitgemetselde schouders, een donkere afdekrand en gemetselde schoorsteentjes in de kopgevels. De woningen worden uitgevoerd in donkerrood baksteen en een donkere pannenkap, waardoor de zonnepanelen mooi wegvallen in het dakvlak.

De kapvorm in de omgeving is wisselend, net als de grootte van de rijtjes. De 3 woningen passen hierdoor goed binnen de omliggende bebouwing.

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 17 maart het plan akkoord bevonden.

Gemeentelijk woonbeleid
Woonvisie Texel
De woonvisie Texel is vastgesteld in 2016, hierin is een meerjaren kader vastgelegd.
Texel zet in op robuuste kernen. Inbreiding met kleinschalig maatwerk op initiatief uit de dorpen. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid ook voor jongeren en ouderen.
Inbreiding van de kernen gaat voor uitbreiding buiten de kerngrens.
De ontwikkeling moet voldoen aan de Texelprincipes. Dit is in dit stuk besproken hoe deze ontwikkeling hieraan voldoet. Het gaat om een inbreiding door een eilandbewoner en deze betaalbare gezinswoningen dragen bij aan de robuustheid van De Cocksdorp.

Actieplan wonen
Volgens het actieplan wonen is de wachttijd voor een huurwoning in De Cocksdorp 5,2jaar. De streeftijd is 2 jaar. Het plan is om in de komende 10 jaar zo'n 350-400 woningen te bouwen op Texel. De 3 woningen in dit plan passen binnen deze kaders.
De bestaande plannen moeten versnelt worden uitgevoerd om extra capaciteit te krijgen op de woningmarkt. Deze ontwikkeling is al meegenomen in de cijfers voor de woningbouwplannen in de voortgangsrapportage Actieplan Wonen 2020.

Parkeerbeleid
De CROW normering vormt de basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van de gemeente Texel is op 1 december 2015 vastgesteld en op 13 februari 2018 gewijzigd vastgesteld. Uitgangspunt van het gemeentelijkparkeerbeleid is dat er wordt geparkeerd binnen het bestemmingsvlak.
Bij de uitwerking van het plan wordt de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt niet voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Texel, maar komt er geen extra druk op de reeds beschikbare parkeerplaatsen. Er is in de omgeving voldoende parkeermogelijkheid aanwezig

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een kleinere richtafstand.

Met de komst van de 3 woningen verandert er voor de milieuzonering niks, aangezien het al gaat om een gemengd gebied met voornamelijk woningen waar de maximumsnelheid de 30km/uur niet overschrijdt. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, kantoren, detailhandel en lichte horeca als bedrijvigheid toegestaan naast woningen met beroep en bedrijf aan huis. Deze voorzieningen hebben, zeker in een gemengd gebied, een verwaarloosbare milieuzonering.

4.2 Wegverkeerslawaai

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.
Het gaat hier om woningen, dit zijn geluidsgevoelige objecten, maar de Joan Hudsonstraat is een straat met een maximumsnelheid van niet meer dan 30km/uur, hierdoor geldt de zoneplicht niet en wordt er aan de voorwaarde voldaan.

4.3 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier.
Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De invloed van het plan Joan Hodshonstraat op de waterhuishouding is beperkt. Daarom kan voor deze locatie de verkorte procedure voor de water toets 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 watertoets is doorlopen en is als bijlage 1 bij het plan gevoegd.

Verharding en compensatiemaatregelen

Voor de ontwikkeling is in zeer beperkte mate sprake van een toename van de verharding. Deze is in ieder geval minder dan 800 m^2. Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 800 m^2 de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Er wordt feitelijk maximaal 200m2 verhard.

Waterkwaliteit en riolering

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde 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.
Er 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). Voor de ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd door de initiatiefnemer.

Het uitgangspunt is het 100% afkoppelen van schoon hemelwater van het rioleringsysteem. Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar potentieel vervuilde oppervlakken (parkeerterreinen) en schone verhardingen (pleinen en daken). Voor de nieuwe bebouwing worden uitloogbare materialen zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien materialen als koper, lood en zink worden gebruikt, is voor de afvoer van hemelwater maatwerk vereist.
Proces watertoets
Dit plan wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd voor een wateradvies. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4.4 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Het project omhelst de realisatie van 3 woningen. Op basis van de geldende bestemming 'Centrum' is een bodem gevoelige functie reeds toegestaan. Daarnaast blijkt uit de bodemkwaliteitkaart van de gemeente Texel dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Een bodemonderzoek kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure achterwege blijven. In het kader van de vergunningverlening is het uitvoeren van een bodemonderzoek echter wel verplicht en is al uitgevoerd, deze is bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. Hierin zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Er zijn wat verhoogde waardes van Kwik, Lood, Zink en PAK in de bovengrond gemeten, maar niet in de ondergrond. In het grondwater is een lichte verhoging van molybdeen en minerale olie gemeten, maar de gehaltes overschrijden de toetsingswaardes voor nader onderzoek niet.

4.5 Aardkundige waarden

De provincie Noord-Holland heeft in De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 aardkundig waardevolle gebieden aangegeven. De provincie maakt hierin onderscheid tussen aardkundig waardevolle gebieden en aardkundige monumenten. De aardkundige monumenten worden beschermd op basis van de Omgevingsverordening NH2020 en zijn opgenomen in BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) of NNN (Natuur Netwerk Nederland).

De locatie Joan Hodshonstraat ligt niet in een aardkundig waardevol gebied en is dus ook niet opgenomen in het BPL of NNN. Voor de aardkundige waarden is het belangrijk dat de hoogteverschillen in het landschap behouden blijven. Aangezien er het geen aardkundig waardevol gebied is, is er geen sprake van aantasting van aardkundige waarden.

4.6 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.
Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De nieuwe inrichting van het plangebied voegt zich in de bestaande karakteristieke structuren en kenmerken van de omgeving van de Joan Hodshonstraat. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze uitgebreide procedure.

4.7 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van

de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.
De gemeente Texel heeft een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op deze kaart worden gebieden aangewezen waar zich mogelijk archeologische resten bevinden. Deze archeologische waarden zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd door de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Onderscheid is gemaakt tussen archeologische waarde, gematigde archeologische verwachting en hoge archeologische verwachting. Deze gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Voor de Joan Hodshonstraat geldt een archeologische verwachting waarde-archeologie 2. Hiervoor geldt dat bij een nieuw bouwwerk, werken of andere werkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 40m2 archeologisch onderzoek vereist is. Deze drempelwaarde wordt met de komst van deze 3 woningen overschreden. Derhalve is een quickscan archeologie noodzakelijk. Deze is uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland heeft geadviseerd de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Daarnaast zal tijdens de bouw altijd rekening gehouden worden met de regels die vanuit de archeologie van toepassing zijn.

4.8 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide aspecten zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt.
Daarnaast is in elke provinciale verordening een uitwerking van de Wnb opgenomen. In de provincie Noord - Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage I bij deze verordening. Per soort worden de handelingen, middelen en methoden genoemd die mogen worden toegepast, slechts voor zover er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezengebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied ligt op meer dan 200m afstand van het Natura 2000-gebied 'Duinen en Lage Land Texel en tevens op meer dan 200m afstand van het Natura 2000-gebied 'Waddenzee' (550 meter).
Voor alle delen van het plangebied geldt dat deze buiten de Natura 2000 liggen. Gezien de afstand tot de Natura 2000 en de aard van de ontwikkeling is areaalverlies, versnippering of verandering van de waterhuishouding van de Natura 2000 niet aan de orde, zie natuurtoets.

Daarnaast leidt het realiseren van de 3 extra woningen niet tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000. Per saldo is op eiland - niveau geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie.

Hierdoor is een stikstof berekening niet noodzakelijk, zie natuurtoets.

Weidevogelleefgebied
De ontwikkeling vindt plaats binnen in het dorp. Hierdoor heeft het geen invloed op het weidevogelleefgebied, zie natuurtoets.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.
Wanneer de bouwrijp maken en bouwen buiten het broedseizoen en tussen zonsopkomst en zonsondergang plaats vindt worden er geen problemen verwacht, zie natuurtoets.

4.9 Externe veiligheid
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarzettende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).
In en rond dit deel van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die invloed kunnen hebben op het plangebied.

4.10 Luchtkwaliteit
Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2015) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van 14 µg/m^3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 10 µg/m. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.
Omdat in het plangebied met 3 woningen wordt uitgebreid is de toename van het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt.
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen
Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke

plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.
In en rondom dit gedeelte van het plangebied zijn alleen kabels van KPN aangetroffen. Deze is voor een huisaansluiting van de ontwikkelaar zelf en zal worden vervangen door een kabeltex aansluiting.

4.12 Vorm vrije mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (onderdeel C en D), projectmer-plichtig (onderdeel C) of mer-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn.
Een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder categorie D 11.2 van het besluit m.e.r..
Gezien de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling, dat is het toevoegen van 3 woningen binnen de woonkern waar grotendeels al woningen zijn toegestaan, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is daarom niet noodzakelijk. Overigens heeft de toets aan de omgevingsaspecten, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, in voldoende mate aangetoond dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn, gelet op de aard en relatief kleine omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiele effecten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

□. Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro
Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn. Dit plan omvat zo'n kleine afwijking dat dit als het al nodig is geen problemen op gaat leveren omdat het zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven geen problemen te verwachten zijn.
□ Tervisielegging ontwerp
Het ontwerp, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door de raad in de besluitvorming meegenomen.
□ Vaststelling
Het plan wordt na de tervisielegging binnen 12 weken door de raad vastgesteld.
Hierna wordt het wederom voor 6 weken ter inzage gelegd en staat er beroep tegen open.

5.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Arka Beheer, Postweg 85, 1795JL De Cocksdorp, gemeente Texel.
De kosten van de mogelijk toekomstige ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en de initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

5.3 Conclusie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan zijn geen belemmeringen.