

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3641309
kenmerk document: bijlage 2/2
namens de burgemeester en wethouders van Texel,
de heer L. Graanoogst
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

ETFAL nieuwbouwwoning Jacob Daalderstraat Oosterend



Zaaknummer	3641309
Datum	30 oktober 2025
Auteurs	

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	<i>3</i>
1.2	<i>Ligging projectgebied.....</i>	<i>3</i>
1.3	<i>Te doorlopen vergunningprocedure</i>	<i>4</i>
1.4	<i>Leeswijzer.....</i>	<i>5</i>
2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	6
2.1	<i>Huidige situatie</i>	<i>6</i>
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	<i>7</i>
2.3	<i>Juridische activiteiten</i>	<i>9</i>
2.3.1	<i>Inleiding</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project?</i>	<i>10</i>
2.3.3	<i>Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA?</i>	<i>10</i>
2.4	<i>Milieueffectrapportage</i>	<i>11</i>
3	Participatie	12
3.1	<i>Algemeen aanvraagvereiste participatie</i>	<i>12</i>
3.2	<i>Vooroverleg, participatie en aanvraag.....</i>	<i>12</i>
4	Beleidskader en toetsing daaraan	13
4.1	<i>Rijk.....</i>	<i>13</i>
4.2	<i>Provincie.....</i>	<i>14</i>
4.3	<i>Regio</i>	<i>14</i>
4.4	<i>Gemeente Texel.....</i>	<i>15</i>
4.5	<i>Waterschap</i>	<i>17</i>
5	Beoordelingsregels waaronder instructieregels.....	19
5.1	<i>Inleiding.....</i>	<i>19</i>
5.2	<i>Dienstenrichtlijn</i>	<i>19</i>
5.3	<i>Waarborgen van de veiligheid</i>	<i>19</i>
5.4	<i>Beschermen van de waterbelangen</i>	<i>19</i>
5.5	<i>Beschermen van de gezondheid en van het milieu.....</i>	<i>19</i>
5.6	<i>Kwaliteit van de buitenlucht.....</i>	<i>20</i>
5.7	<i>Geluid door activiteiten</i>	<i>20</i>
5.8	<i>Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen</i>	<i>21</i>
5.9	<i>Trillingen.....</i>	<i>21</i>
5.10	<i>Slagschaduw van windturbines.....</i>	<i>21</i>

5.11	<i>Bodemkwaliteit</i>	21
5.12	<i>Geur.....</i>	22
5.13	<i>Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.....</i>	23
5.14	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	24
5.15	<i>Behoud van ruimte voor toekomstige functies.....</i>	25
5.16	<i>Behoeften van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.....</i>	25
5.17	<i>Gebruik van bouwwerken.....</i>	25
5.18	<i>Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.....</i>	25
5.19	<i>Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen</i>	25
5.20	<i>Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's</i>	25
5.21	<i>Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.....</i>	25
5.22	<i>Bebouwingscontour jacht.....</i>	25
5.23	<i>Bebouwingscontour houtkap</i>	25
5.24	<i>Mobiliteit en parkeren.....</i>	25
5.25	<i>Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming.....</i>	26
5.26	<i>Licht en windhinder</i>	27
6	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.1	<i>Financiële uitvoerbaarheid.....</i>	28
6.2	<i>Kostenverhaal.....</i>	28
7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	29

Bijlage I: COK Inloopadvies

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 december 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is de bouw van 28 woningen, waaronder 3 vrijstaande woningen, mogelijk gemaakt op het perceel gelegen tussen de Cor Bremerstraat en de Bijenkorfweg. Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het Tijdelijke Omgevingsplan Texel.

Aanleiding voor deze onderbouwing is de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning op de planlocatie. Van belang is dat de gewenste oppervlakte van het hoofdgebouw 149,1 m² bedraagt, terwijl het geldende omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* een maximum van 120 m² toestaat. De aanvraag is daarmee in strijd met het omgevingsplan en voor deze strijdigheid biedt het plan geen afwijkmogelijkheid.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom gedaan voor de buitenplanse omgevingsactiviteit die het realiseren van de woning met een oppervlakte van 149,1 m² mogelijk maakt.

Een onderdeel van de aanvraag is een goede motivering voor de fysieke leefomgeving. Uit de motivering moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit uitvoerbaar is. Deze motivering is met dat doel opgesteld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt op een perceel grond gelegen in de woonwijk 'Jacob Daalderstraat', kadastraal bekend gemeente Texel sectie M nummer 2599 te Oosterend. Het betreft een nieuwbouwplan tussen de Bijenkorfweg en de Cor Bremerstraat aan de noordrand van de kern van Oosterend. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische percelen. Aan de west- en zuidwestzijde zijn woningen gelegen en aan de noordoostzijde een recreatieterrein met vakantiewoningen.

In figuur 1.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven van het projectgebied en de aangrenzende percelen. Met rode lijnen is het projectgebied aangegeven.



Figuur 1.1: De ligging van het projectgebied

1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

De voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze vergunning kan worden verleend als kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Tevens moet worden voldaan aan de instructieregels van Rijk, provincie en gemeente. Dit wordt in voorliggende motivering onderbouwd.

Geen advies gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Texel heeft in zijn besluit d.d. 13-07-2022 activiteiten aangewezen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend. Voor niet-aangewezen gevallen heeft de gemeenteraad geen adviesrecht. In dit geval valt het project niet onder een van de aangewezen activiteiten waarvoor bindend advies nodig is.

Op de aanvraag omgevingsvergunning is in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Er is bij deze ontwikkeling in ieder geval geen sprake van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als gevolg van mer-plichtig besluit of op basis van artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit. Dit volgt ook uit het omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie.

In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het relevante beleid.

In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het beoogde project.

In hoofdstuk 7 wordt beoordeeld of er bij het beoogde project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als ETFAL).



Figuur 1.2: De visualisatie van de wijk 'Jacob Daalderstraat'

2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit perceel M2599 (Jacob Daalderstraat 1) en maakt deel uit van de uitbreiding Jacob Daalderstraat tussen de Bijenkorfweg en de Cor Bremerstraat aan de noordrand van de kern van Oosterend. De locatie is een vrijstaande kavel en zal onderdeel vormen van de nieuwe dorpsrand van Oosterend. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische percelen. Aan de west- en zuidwestzijde zijn woningen gelegen en aan de noordoostzijde een recreatieterrein met vakantiewoningen. Het projectgebied is momenteel onbebouwd terrein.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven van het projectgebied en de aangrenzende percelen. Met rode lijnen is het projectgebied aangegeven.



Figuur 2.1: luchtfoto projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling in het projectgebied bestaat uit het realiseren van een nieuwbouwwoning op perceel M2599 met een grondoppervlakte van 149,1 m².

Relevante regels en strijdigheid omgevingsplan

Het perceel valt onder het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*. De bouwregels voor vrijstaande woningen met de functie 'Wonen' zijn opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 6. De voorgenomen woning voldoet aan alle in artikel 6 gestelde bouwregels, met uitzondering van artikel 6.2.3, onder e, waarin een maximale oppervlakte van 120 m² voor het hoofdgebouw is voorgeschreven. Met een oppervlakte van 149,1 m² overschrijdt de voorgenomen woning deze norm. Omdat het omgevingsplan op dit onderdeel geen binnenplanse afwijkmogelijkheid biedt, is sprake van strijdigheid en is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist.

Aansluiting bij de omgeving

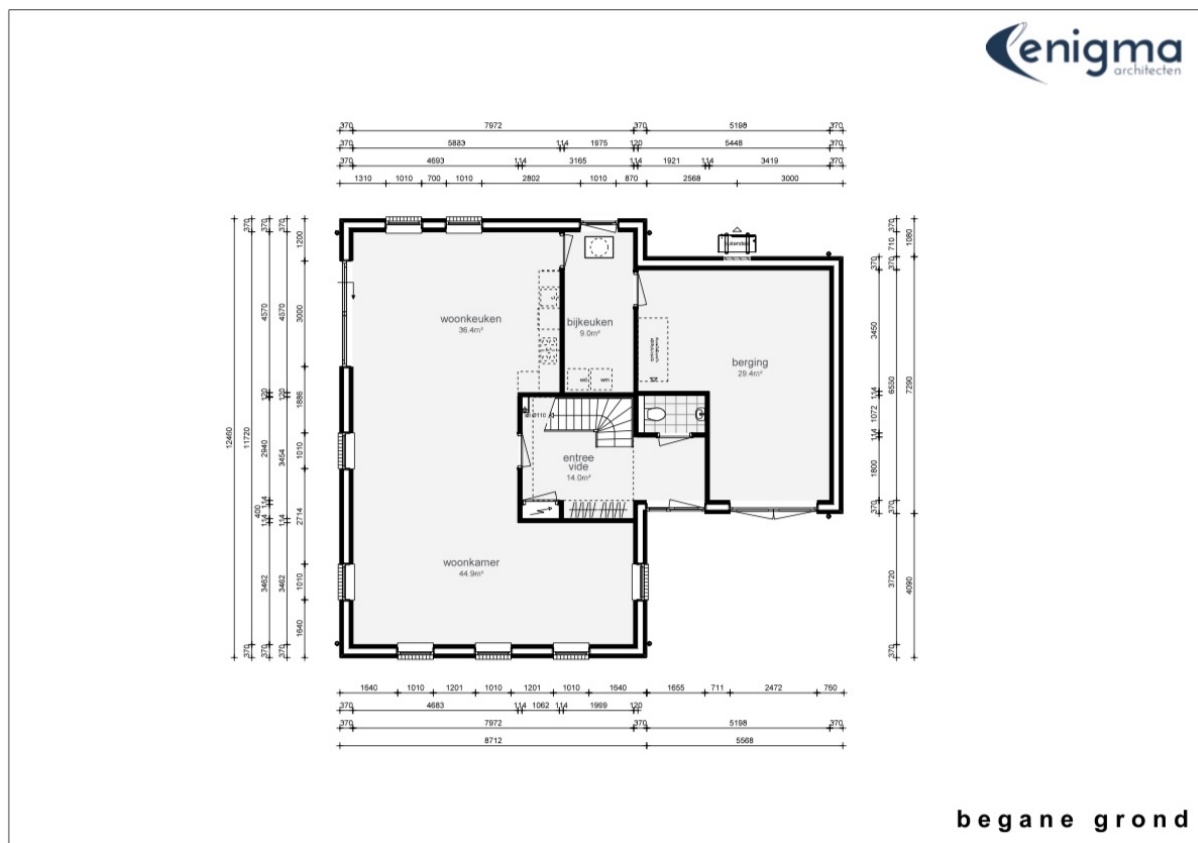
In aangrenzende delen van het dorp geldt het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend 2014*. Ook daarin is de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw vastgesteld op 120 m² (artikel 24.2.3, onder e) maar dat plan bevat voor vrijstaande woningen een afwijkmogelijkheid tot maximaal 150 m² (artikel 24.3, onder a).

Diverse vrijstaande woningen naast of nabij het perceel hebben een groter grondoppervlak dan 120 m², waaronder Cor Bremerstraat 16, 18, 20, 25 en 27. Ook Mulderstraat 1, dat vanaf de Koningsweg zichtbaar is en deel uitmaakt van de dorpsrand, heeft een oppervlakte groter dan 120 m². Hoewel formeel sprake is van een ander plangebied, ligt het perceel M2599 in één lijn met deze bestaande woningen. De ruimtelijke context is vergelijkbaar: vrijstaande woningen aan de dorpsrand met de functie 'Wonen', met een overeenkomstige schaal, oriëntatie, en kavelstructuur. De voorgenomen woning sluit qua maat en verschijningsvorm aan op de bestaande bebouwing en past binnen het straatbeeld en ruimtelijk karakter van de omgeving.

Keuze voor het ontwerp

Figuur 2.2 toont het grondoppervlak van de voorgenomen woning met inpandige berging. Hoewel met de gevraagde afwijking formeel de mogelijkheid blijft bestaan om aanvullend 80 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel te realiseren, is hier in dit ontwerp bewust van afgezien. De inpandige berging voorziet in de functionele behoefte aan bergruimte, waardoor aanvullende bebouwing niet noodzakelijk is. Door het achterwege laten van losse bijgebouwen wordt versterking op het perceel beperkt en blijft het open karakter van de dorpsrand behouden. Hoewel dit aspect geen directe rol speelt in de toetsing van de BOPA-aanvraag, is het een bewuste ruimtelijke afweging geweest bij de totstandkoming van het ontwerp.

Figuur 2.3, 2.4 en 2.5 geven een impressie van de woning en de verschillende aanzichten.



Figuur 2.2: tekening van het grondoppervlak van de woning met inpandige berging



Figuur 2.3: artist impression van de voorgevel van het huis, aanzicht Jacob Daalderstraat/Cor Bremerstraat



Figuur 2.4: artist impression van de achtergevel van het huis, aanzicht Koningsweg



Figuur 2.5: impressie van het ontwerp in relatie tot de omliggende bebouwing, aanzicht Koningsweg

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA), omdat de beoogde oppervlakte van de woning afwijkt van hetgeen is toegestaan in het geldende omgevingsplan.

Het perceel M2599 had voorheen een agrarische bestemming op grond van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013*. Met de vaststelling van het

omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* heeft het perceel de functie 'Wonen' gekregen, waardoor woningbouw mogelijk is geworden. Binnen dit nieuwe plan geldt voor vrijstaande woningen met de functie 'Wonen' een maximale oppervlakte van 120 m² voor het hoofdgebouw. In het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend 2014*, dat eveneens betrekking heeft op vrijstaande woningen met de functie 'Wonen', geldt dezelfde maximale oppervlakte, maar is daarnaast een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee de oppervlakte kan worden vergroot tot maximaal 150 m². Deze afwijkmogelijkheid ontbreekt echter in het vigerende plan voor perceel M2599. Hierdoor kan binnen het huidige planologisch kader niet worden afgeweken van de maximale oppervlakte van 120 m², terwijl vergelijkbare situaties binnen hetzelfde dorp wel die flexibiliteit kennen. Om realisatie van een woning met een grondoppervlakte van 149,1 m² mogelijk te maken, wordt daarom een omgevingsvergunning aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsactiviteit.

2.3.2 Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project?

Voor de uitvoering van het project zijn de volgende juridische activiteiten relevant:

- Omgevingsplanactiviteit: de bouw van een woning met een oppervlakte van 149,1 m². Deze activiteit is in strijd met het geldende omgevingsplan en valt daarmee in categorie II. De activiteit wordt daarom vergunningplichtig via een BOPA op grond van de Omgevingswet.
- Technische bouwactiviteit: het bouwen van een woning als bedeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze activiteit valt in categorie III: het betreft een vergunningplichtige activiteit die niet in het omgevingsplan wordt geregeld. Deze wordt separaat beoordeeld op basis van de technische regels uit het Bbl en maakt geen onderdeel uit van de BOPA.

2.3.3 Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de BOPA?

De omgevingsplanactiviteit waarvoor een buitenplanse omgevingsvergunning wordt aangevraagd betreft het realiseren van een woning met een grondoppervlak van 149,1 m². Deze activiteit is in strijd met artikel 6.2.3, onder e, van hoofdstuk 2 van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*. Deze bepaling stelt dat de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw van vrijstaande woningen met de functie 'Wonen' 120 m² mag bedragen.

De afwijking heeft uitsluitend betrekking op dit onderdeel. Overige aspecten van de ontwikkeling zijn in overeenstemming met het omgevingsplan, of worden afzonderlijk getoetst op grond van de daarvoor geldende regelgeving, waaronder het Bbl.

2.4 Milieueffectrapportage

Op grond van artikel 16.32 van de Omgevingswet en artikel 11.2 van het Omgevingsbesluit moet voor bepaalde activiteiten worden beoordeeld of een milieueffectrapport nodig is. De hiervoor relevante activiteiten zijn opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V en valt ook niet als zodanig onder de drempelwaarden voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige stedelijke ontwikkelingen. Er is evenmin sprake van bijzondere omstandigheden die een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken zoals bedoeld in artikel 16.38 van de Omgevingswet. Een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling is voor dit initiatief niet vereist.

3 Participatie

3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie

Bij de voorbereiding van de plannen voor de bouw van de nieuwe woonwijk aan de Jacob Daalderstraat heeft een belangrijk deel van de participatie al eerder plaatsgevonden. Het bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* heeft in 2022 ter inzage gelegen en is eind datzelfde jaar vastgesteld door de gemeenteraad. In dat kader zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn in oktober en november 2023 informatieavonden gehouden over de verdere gebiedsontwikkeling.

3.2 Vooroverleg, participatie en aanvraag

In het kader van de onderhavige aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) is zowel vooroverleg met de gemeente gevoerd als participatie met de directe omgeving georganiseerd.

Sinds de eerste ontwerptekeningen beschikbaar waren, heeft de initiatiefnemer meerdere overleggen gevoerd met medewerkers van de gemeente Texel waaronder een beleidsmedewerker van Projecten en Grondzaken en de stedenbouwkundige. Daarnaast is tweemaal een inloopadvies aangevraagd bij de Commissie Omgevingskwaliteit (COK), waarin het ontwerp is besproken en beoordeeld. Naar aanleiding van deze adviezen zijn enkele ontwerpaanpassingen doorgevoerd. De commissie acht het aangepaste plan voorstelbaar op deze locatie. Het inloopadvies van de COK is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd (bijlage I). Daarnaast werd halverwege september 2025 een positief en bindend advies uitgebracht.

Tevens zijn de direct omwonenden van het plangebied in een vroeg stadium bij het woningontwerp betrokken. Nadat het definitieve ontwerp gereed was, zijn de plannen persoonlijk toegelicht aan de directe burens van Cor Bremerstraat 20, Cor Bremerstraat 33 en Jacob Daalderstraat 3. Tijdens deze gesprekken is uitleg gegeven over het woningontwerp en het bouwvolume, de procedure van de omgevingsvergunning, de status van de aanvraag en er is ruimte geboden voor vragen en opmerkingen. Er zijn geen bezwaren of zorgen geuit over de voorgenomen ontwikkeling, en de algemene houding was positief ten aanzien van het ontwerp. De omgeving is actief en op transparante wijze geïnformeerd.

Met dit traject is voldaan aan de participatievereisten zoals vastgelegd in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling en het participatiebeleid van de gemeente Texel. De omgeving is tijdig en zorgvuldig betrokken bij de planvorming voorafgaand aan de indiening van deze aanvraag.

Gezien de aard en beperkte omvang van het plan zijn andere bestuursorganen niet actief betrokken bij het participatieproces. Het initiatief betreft een afwijking van het omgevingsplan met uitsluitend lokale impact. Om die reden is de participatie primair gericht geweest op de belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied.

4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdlijnen van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving en richt zich op grote maatschappelijke opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, woningbouw en de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied. In de NOVI zijn 21 nationale belangen geformuleerd die samenkomen in vier centrale prioriteiten:

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

Relevantie voor het plan

De BOPA heeft betrekking op de overschrijding van het maximaal toegestane bouwoppervlak. Deze afwijking van het geldende omgevingsplan doet echter geen afbreuk aan de doelen van de NOVI, maar sluit hier juist goed bij aan.

- Klimaatadaptatie: door woning en berging te combineren binnen één bouwmassa, wordt de verharding op het perceel verminderd. Hierdoor blijft meer ruimte beschikbaar voor groen en waterberging, wat bijdraagt aan klimaatadaptieve inrichting.
- Duurzaam economisch groeipotentieel: door zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaande dorpskernen wordt de druk op het buitengebied beperkt.
- Sterke en gezonde steden en regio's: de woning voorziet in een lokale woonbehoefte en sluit qua schaal en maatvoering aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Door de situering binnen bestaand dorpsgebied ontstaat geen versnippering van het landschap, wat bijdraagt aan een gezonde en leefbare woonomgeving.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: het perceel ligt aan de dorpsrand, waar reeds vergelijkbare vrijstaande woningen staan. De ontwikkeling versterkt het bestaande dorp in plaats van het buitengebied aan te tasten. Een compacte bouwvorm draagt bij aan een open landschap, wat met name van belang is aan de dorpsrand waar de overgang tussen bebouwing en landschap extra kwetsbaar is.

Conclusie:

De voorgestelde afwijking van het toegestane bouwoppervlak is ruimtelijk zorgvuldig onderbouwd en levert geen belemmering op voor de uitvoering van de NOVI-doelstellingen. Gezien de beperkte omvang van de overschrijding (29,1 m²) en de goede inpassing in de bestaande dorpsstructuur, is sprake van een verwaarloosbaar effect op de fysieke leefomgeving. Hoewel formeel sprake is van een afwijking van het omgevingsplan (oppervlakteoverschrijding), leidt deze juist tot een duurzamer, compacter en kwalitatief hoogwaardiger ontwerp. De NOVI biedt ruimte voor maatwerk en integrale belangenafweging. In dit geval draagt het plan op meerdere onderdelen bij aan een toekomstbestendige en zorgvuldig ingerichte leefomgeving, in lijn met de uitgangspunten van de NOVI.

4.2 Provincie

Provinciale Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (POVI NH2050)

De Provinciale Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld en vormt het strategisch beleidskader voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De visie hanteert het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', waarmee ruimte wordt geboden aan lokaal maatwerk, zolang dit niet strijdig is met provinciale belangen.

De visie kent vijf ontwikkelbewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: klimaatadaptatie en veerkrachtige ruimtelijke inrichting;
2. Metropool in ontwikkeling: duurzame groei van steden en dorpen met aandacht voor woningbouw, mobiliteit en leefkwaliteit;
3. Sterke kernen, sterke regio's: vitale dorpen met behoud van karakter en ruimte voor lokaal maatwerk en voorzieningen;
4. Nieuwe energie: energie- en materiaalbewust ruimtegebruik;
5. Natuurlijk en vitaal landelijk gebied: behoud en versterking van het buitengebied met aandacht voor natuur, landschap, landbouw en recreatie.

Relevantie voor het plan

De gevraagde BOPA betreft een overschrijding van het maximaal toegestane bouwoppervlak voor een vrijstaande woning. Hoewel sprake is van een formele overschrijding, bestaan er geen provinciale regels die dit maximum als harde begrenzing voorschrijven. Belangrijker is de beoordeling op basis van ruimtelijke inpassing en landschappelijke kwaliteit.

De voorgestelde woning sluit qua maat, schaal en positionering aan bij bestaande vrijstaande woningen in de directe omgeving, waaronder meerdere hoofdgebouwen met een vergelijkbaar of groter volume. De bebouwingsstructuur langs de Cor Bremerstraat wordt hiermee op logische wijze voortgezet. Het plan draagt bij aan een samenhangend straat- en erfbeeld, zonder afbreuk te doen aan het open karakter van de dorpsrand. De bouwmassa is passend binnen de ruimtelijke context en leidt niet tot versnippering of overmatige versterking van het perceel.

Conclusie:

Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie NH2050. De formele afwijking van het bouwoppervlak leidt niet tot aantasting van provinciale belangen. De woning past qua maat en schaal in het bestaande bebouwingsbeeld en draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is de ontwikkeling beleidsmatig inpasbaar binnen het provinciaal ruimtelijk kader.

4.3 Regio

Het plangebied bevindt zich binnen de regio Noord-Holland Noord, waar regionale beleidskaders gelden met betrekking tot woningbouw, landschap en ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het regionale beleid niet juridisch bindend is, vormt het een belangrijk kader voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het initiatief sluit aan bij de relevante uitgangspunten van het Regionaal Ruimtelijk Beleid, waaronder:

- Compacte, dorpsgerichte woningbouw op een passende locatie;
- Behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit aan de dorpsrand
- Een bouwmassa die qua schaal en maat aansluit bij de bestaande woningen in de directe omgeving;
- Respect voor de lokale identiteit van Texel door een passende uitstraling;
- Het stimuleren van toekomstige en duurzame bouwprincipes.

Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Noord-Holland Noord, het Woonakkoord NHN en de Gebiedsagenda Waddengebied. Er is geen strijdigheid met het regionale beleid, en het initiatief draagt bij aan een zorgvuldig ingepast en toekomstgericht woonmilieu.

4.4 Gemeente Texel

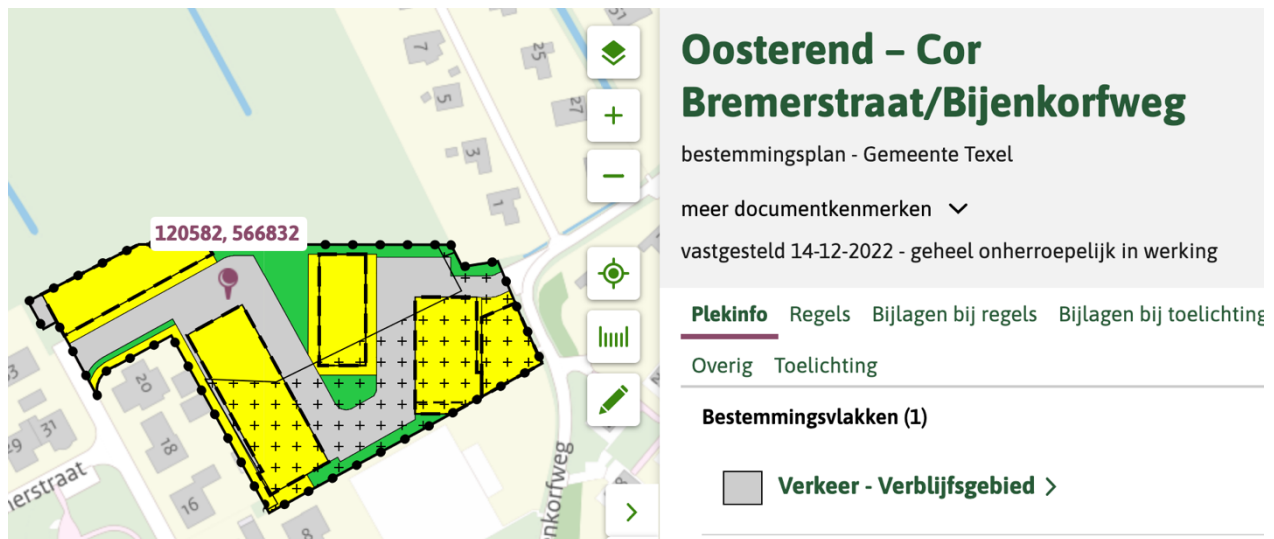
De volgende onderdelen van het gemeentelijke beleid, opgenomen in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*, vastgesteld op 14 december 2022, zijn relevant voor deze ontwikkeling:

- Hoofdstuk 2, artikel 6 bevat de bouwregels voor vrijstaande woningen met de functie 'Wonen': de ontwikkeling voldoet aan alle gestelde bouwregels behalve artikel 6.2.3 onder e.
- Artikel 6.2.3 onder e: de ontwikkeling voldoet niet aan dit onderdeel, omdat het plan uitgaat van een woning van 149,1 m², terwijl het bestemmingsplan een maximum van 120 m² toestaat.
- In dit bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Ter vergelijking: het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend 2014*, dat geldt voor onder andere de aangrenzende Cor Bremerstraat, kent wel een afwijkmogelijkheid tot 150 m² (artikel 24.2.3 onder a). In de navolgende reparatieplannen is deze afwijkmogelijkheid niet geschrapt, hetgeen erop wijst dat de gemeente deze beleidsruimte bewust heeft behouden.
- Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke samenhang: de ontwikkeling voldoet wel aan het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde bouwmassa is afgestemd op de schaal, maatvoering en situering van de omliggende woningen. De woning sluit aan bij het bebouwingsbeeld aan de dorpsrand en vormt een logisch onderdeel van het bestaande straatbeeld. Zie ook paragraaf 2.2 voor de ruimtelijke onderbouwing.

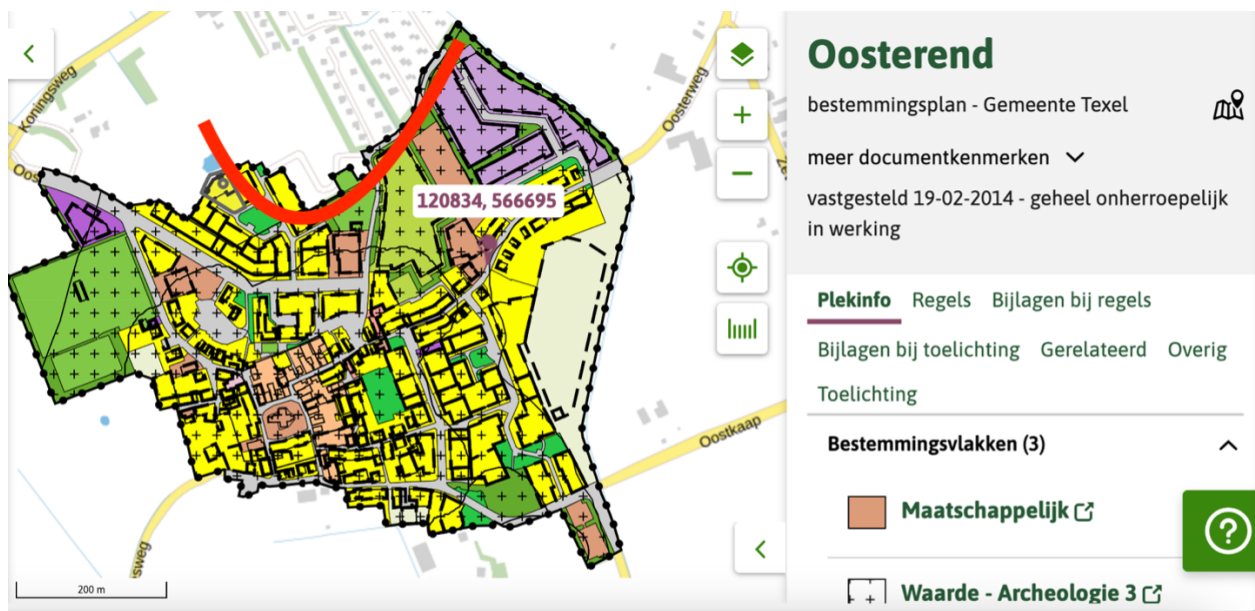
Conclusie:

Hoewel de voorgenomen ontwikkeling formeel in strijd is met het omgevingsplan vanwege de overschrijding van de maximale oppervlakte, is deze afwijking stedenbouwkundig en beleidsmatig goed inpasbaar. De woning van 149,1 m² past bij de maatvoering van de omliggende woningen en is ruimtelijk aanvaardbaar. De ontwikkeling kan daarmee in lijn worden geacht met het gemeentelijk beleid.

In figuur 4.1 en 4.2 is zichtbaar dat het plangebied waar perceel M2599 zich in bevindt bij een ander onderdeel van het omgevingsplan hoort. In figuur 4.3 is zichtbaar dat de woning op de bestaande bouw qua grootte en aansluit op de Cor Bremerstraat.



Figuur 4.1: gebied waar omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022 geldend is



Figuur 4.2: gebied waar omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Oosterend 2014 geldend is. De rode lijn geeft aan waar de scheiding is tussen onderdelen bestemmingsplan Oosterend 2014 en bestemmingsplan Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022



Figuur 4.3: een overzicht van de woningen van de Cor Bremerstraat waarvan huisnummers 16, 18, 20, 25 en 27 een oppervlakte hebben groter dan 120 m². Ook linksonder huisnummer 25 bevindt zich Mulderstraat 1, dat ook een oppervlakte groter dan 120 m² heeft. Met de rode pijl is perceel M2599 aangeduid

4.5 Waterschap

Artikel 5.37 van het Bkl schrijft voor dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem, worden ook de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van de watersystemen betrokken bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Texel, bepaalt hoe andere bestuursorganen worden betrokken bij de besluitvorming en hoe het waterbelang wordt gewogen. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

De Omgevingswet verplicht overheden om programma's op te stellen gericht op het aspect water, waaronder het Nationaal Water Programma vastgesteld door het Rijk, het Regionaal waterprogramma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. Deze programma's vormen de basis voor het beleid rond waterkwaliteit, waterveiligheid en waterkwantiteit.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

De provincie Noord-Holland heeft op 31 januari 2022 het regionale waterprogramma voor de periode 2022-2027 vastgesteld. In dit programma geeft de provincie aan hoe deze wil werken aan waterkwaliteit, waterkwantiteit en bescherming tegen overstroming. Dit programma is verder uitgewerkt in de volgende onderdelen:

- Verbetering en op peil houden van de kwaliteit van het oppervlaktewater conform de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Het beschermen van de grondwatervoorraad en kwaliteit van dit water.
- Beschermen en beperken van gevolgen tegen mogelijke overstromingen.

Planspecifiek:

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwbouwwoning met een grondoppervlak van 149,1 m², waarmee de in het geldende omgevingsplan vastgelegde maximale oppervlakte van 120 m² wordt overschreden. Deze overschrijding vormt echter geen belemmering vanuit het oogpunt van waterbeheer.

Op de kavel blijft voldoende onverhard oppervlak aanwezig om infiltratie van hemelwater mogelijk te maken, waardoor watercompensatie binnen het perceel geborgd is. De toename van het bebouwd oppervlak leidt niet tot een significante toename van afstromend hemelwater en veroorzaakt daarmee geen extra belasting van het bestaande riool- of oppervlaktewatersysteem. De afvoer van vuil- en hemelwater blijft ongewijzigd ten opzichte van een kleinere woning.

De ontwikkeling past binnen de kaders van het Waterschap Hollands Noorderkwartier en de uitgangspunten van het Nationaal en Provinciaal Waterprogramma en het Nationaal Water Programma. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

5.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de BOPA gelden beoordelingsregels. De beoordelingsregels hebben betrekking op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van het Rijk en de provincie, voorbeschermingsregels, projectbesluiten en gestelde maatwerkregels. Aan de hand van deze regels worden de gevolgen voor de fysieke leefomgeving beoordeeld.

5.2 Dienstenrichtlijn

N.v.t.

5.3 Waarborgen van de veiligheid

De aangevraagde activiteit is niet relevant voor het waarborgen van de veiligheid. Het aspect omgevingsveiligheid richt zich op het beheersen van risico's die voortkomen uit het gebruik, de opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen, alsmede van onder andere windturbines en andere risicovolle installaties.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een vrijstaande nieuwbouwwoning op een locatie zonder (beperkte) aanwezigheid van risicobronnen. Er is geen sprake van een verhoogd risicoprofiel of veiligheidszones die de bouw van een woning beperken. Tevens zijn er geen relevante risicobronnen binnen de omgeving die de omgevingsveiligheid kunnen bedreigen.

Op basis van het geldende externe veiligheidsbeleid vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Beschermen van de waterbelangen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA dienen de waterbelangen te worden geborgd.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de relevante waterkwaliteits- en kwantiteitseisen en draagt bij aan een klimaatbestendige leefomgeving. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. In paragraaf 4.5 is hier reeds op ingegaan.

5.5 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet (hierna: Ow) bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. Het gaat hierbij om de aspecten: kwaliteit van de buitenlucht, geluid, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze thema's worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.

5.6 Kwaliteit van de buitenlucht

Het aspect luchtkwaliteit is geregeld in paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl. Doel hiervan is het beschermen van de gezondheid van mensen tegen schadelijke effecten van luchtverontreiniging, in het bijzonder fijnstof en stikstofdioxide.

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met de instructieregels omdat er geen sprake is van een significante toename van verkeer of andere emissiebronnen. Ook is de toename van de luchtverontreiniging door de bouw en het gebruik van de woning verwaarloosbaar klein. De activiteit valt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden genoemd in de Regeling kwaliteit leefomgeving voor het uitvoeren van een luchtkwaliteitsbeoordeling.

De ontwikkeling draagt voor het aspect luchtkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, omdat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet aan het wettelijke toetsingskader en vormt geen belemmering voor de fysieke leefomgeving.

5.7 Geluid door activiteiten

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen en geluidveroorzakende activiteiten te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

De aangevraagde activiteit is relevant in het kader van de instructieregels voor geluid, aangezien sprake is van de bouw van een woning. Op grond van artikel 3.21, eerste lid, onder a, van het Bkl wordt een gebouw aangemerkt als geluidgevoelig wanneer het gebouw een woonfunctie heeft.

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met instructieregels voor geluid door activiteiten zoals opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl, omdat de woning wordt gebouwd conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), waaronder de vereisten voor geluidwering van de gevels ter bescherming van het binnenklimaat.

De woning beschikt over een inpandige berging, die onderdeel uitmaakt van het akoestisch afschermd volume van het hoofdgebouw. Dit beperkt geluidsemissies naar de omgeving. In de berging wordt een warmtepomp geplaatst. Doordat deze installatie inpandig wordt gesitueerd, is de geluidsoverdracht naar de omgeving minimaal. Wanneer het oppervlakte van de woning kleiner zou zijn, zou tevens een warmtepomp in de woning worden aangebracht. Er worden geen andere technische installaties geplaatst die hinder kunnen veroorzaken.

Ten opzichte van een losstaand bijbehorend bouwwerk is de keuze voor een inpandige berging bovendien gunstig, omdat de berging niet dicht op de perceelgrens staat, waardoor eventuele geluidsoverdracht richting aangrenzende percelen verder wordt beperkt. Het geluid dat gegenereerd wordt, wijkt niet af ten opzichte van een woning met een kleiner oppervlakte en leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

De activiteit is in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl ten aanzien van geluid door activiteiten. Er wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat, zowel binnen de woning als in de directe omgeving.

De ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning in het kader van deze BOPA.

5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

N.v.t.

Deze paragraaf is niet van toepassing, aangezien er geen sprake is van geluidbelasting vanuit wegen, spoorwegen of industrieterreinen zoals bedoeld in afdeling 3.5 van het Bkl.

De woning wordt gerealiseerd in een rustige omgeving met een laag geluidsniveau. Er is geen nabijheid van spoorwegen, industrieterreinen of luchthavens. Binnen het plangebied zijn geen relevante geluidsbronnen aanwezig waarvoor zones met grenswaarden gelden zoals bedoeld in afdeling 3.5 van het Bkl.

Gelet op de aard en omvang van het project, is het niet verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren. Er wordt voldaan aan de toepasselijke regels uit het Bkl, en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.9 Trillingen

N.v.t.

De aangevraagde activiteit is niet relevant voor trillingen. Eventuele bouwtrillingen zijn beperkt in duur en omvang en leveren geen structurele hinder op voor de omgeving. Er is geen sprake van relevante trillingbronnen in of nabij het projectgebied. De woning zal daardoor geen nadelige gevolgen ondervinden van trillinghinder. Daarmee vormt trilling geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat, en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Slagschaduw van windturbines

N.v.t.

Slagschaduw van windturbines is in deze situatie niet ruimtelijk relevant, gelet op de kleinschaligheid, bouwhoogte en open ligging van de ontwikkeling. Dit aspect vormt geen beperking voor de fysieke leefomgeving of voor een evenwichtige toedeling van functies.

5.11 Bodemkwaliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels met betrekking tot bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien nodig wordt onderzoek gedaan naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

Voor de locatie is in 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is opgenomen als bijlage 11 bij het omgevingsplan, onderdeel *bestemmingsplan Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie als woningbouwlocatie. Er is sprake van een aanvaardbare bodem- en grondwaterkwaliteit en er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die saneringsmaatregelen vereisen. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkeling.

De beoogde woning overschrijdt het in het omgevingsplan toegestane maximale oppervlak van 120 m² en bedraagt 149,1 m². Deze overschrijding betreft echter een planologisch-ruimtelijke afwijking en geen milieu- of bodemtechnische strijdigheid. De vergroting van het woningoppervlak leidt niet tot relevante milieugevolgen en heeft geen nadelige effecten op de bodemkwaliteit, mits de ontwikkeling zorgvuldig wordt uitgevoerd conform geldende regelgeving.

Conclusie:

De bodem op de locatie is geschikt voor de beoogde functie als woningbouwlocatie. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels voor bodemkwaliteit. De ontwikkeling wordt uitgevoerd met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze aspecten vormen tevens geen beperking voor de fysieke leefomgeving of voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Geur

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.6 instructieregels voor geur. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op gebouwen en locaties. Rekening houden met geur werkt twee kanten op: enerzijds bij het mogelijk maken van geurveroorzakende activiteiten in de nabijheid van geurgevoelige gebouwen of locaties, en anderzijds bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen of locaties in de nabijheid van bestaande geurveroorzakende bedrijven. Artikel 5.1.4.3 van het Bkl verplicht daarnaast tot het voorkomen of beperken van geurhinder bij geurgevoelige functies, waaronder woningen, om een gezond en veilig woon- en leefklimaat te waarborgen.

Volgens het omgevingsplan, onderdeel *bestemmingsplan Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* en de bijbehorende ecologische en ruimtelijke beoordelingen is sprake van een passende ruimtelijke inpassing zonder conflicten met omliggende functies. Tevens zijn er geen plannen bekend voor de transformatie of nieuwvestiging van geurveroorzakende activiteiten in de directe omgeving.

De ontwikkeling zelf veroorzaakt geen geurhinder. Op het perceel vinden in de huidige situatie geen geurproducerende activiteiten plaats. De woning wordt uitsluitend gebruikt voor wonen en de zal slechts worden gebruikt voor reguliere opslag van goederen en materialen zonder geurbelasting. Er worden geen geurveroorzakende stoffen opgeslagen en er vinden geen activiteiten plaats die geurhinder kunnen veroorzaken.

De vergroting van het oppervlak van de woning betreft een planologische afwijking, maar heeft geen invloed op het aspect geur. De geurgevoeligheid van de functie 'wonen' blijft onveranderd, ongeacht de omvang van het gebouw. Hierdoor ontstaat geen verslechtering van het geurklimaat en is er geen strijdigheid met de instructieregels uit het Bkl.

Concluderend leidt het initiatief niet tot een toename van geurhinder in de omgeving en voldoet het aan de vereisten uit het Bkl. Er is geen belemmering voor het woon- en leefklimaat en ook geen beperking voor omliggende agrarische functies. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze aspecten vormen tevens geen beperking voor de fysieke leefomgeving of voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Hoofdstuk 5 Bkl, paragraaf 5.1.5, bevat instructieregels voor het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Deze regels zijn gericht op het waarborgen van de omgevingskwaliteit en hebben betrekking op het behoud van kenmerkende dorpsgezichten, cultuurhistorische structuren, monumentale waarden en de ruimtelijke samenhang van het landschap. Ook aspecten zoals welstand en architectonische kwaliteit zijn hier integraal onderdeel van.

De aangevraagde activiteit is relevant voor deze aspecten, omdat de ontwikkeling plaatsvindt aan de dorpsrand van Oosterend. Dit is een overgangsgebied tussen het bebouwde dorp en het open landschap waar landschappelijke inpassing, stedenbouwkundige samenhang en zorgvuldige architectuur essentieel zijn. De aanvraag betreft een woning met een groter oppervlak wat de ruimtelijke beleving kan beïnvloeden.

Planspecifiek:

De locatie bevindt zich niet in een beschermd dorpsgezicht en er zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten die door de ontwikkeling worden geraakt. Ook zijn er geen archeologische vindplaatsen of waarden aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling worden aangetast, blijkt uit het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* (bijlage 12 bestemmingsplan).

De commissie Omgevingskwaliteit (voorheen welstandscommissie) toetst of ontwerpen qua maat, schaal, vormgeving en materiaalsoorten bij het karakter van een dorp aansluiten. De commissie heeft het ontwerp van de voorgenomen woning tweemaal beoordeeld in een inloopadvies. Daarbij is geconcludeerd dat de woning, ondanks de oppervlakteoverschrijding, voorstelbaar en aanvaardbaar is binnen de ruimtelijke context. Het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand en draagt bij aan een samenhangende en kwalitatieve dorpsrand. Het inloopadvies van de COK is als bijlage bij deze aanvraag gevoegd (bijlage I). Daarnaast is halverwege september 2025 een positief en bindend advies gegeven.

Het ontwerp sluit qua maat en verschijningsvorm aan op de bestaande bebouwing en past binnen het straatbeeld en ruimtelijk karakter van de omgeving. Deze keuze sluit aan bij het thematische beleid voor dorpsranden zoals omschreven in de Welstandsnota van de gemeente (2008).

Conclusie:

De aangevraagde ontwikkeling voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl voor het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De bouwplannen zijn zorgvuldig ingepast binnen de omgeving en raken geen beschermde waarden of cultuurhistorische elementen.

De woning sluit goed aan bij de bestaande dorpsstructuur van Oosterend en draagt bij aan een kwalitatieve en samenhangende invulling van de dorpsrand. De overschrijding van het woonoppervlak heeft geen negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit of het erfgoedbelang en is binnen de context ruimtelijk voorstelbaar. Daarmee vormen deze aspecten geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 5.1: impressie van het ontwerp in relatie tot de omliggende bebouwing, aanzicht Koningsweg

5.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.127 van het Bkl en geldt uitsluitend voor stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de ladder is het zorgvuldig afwegen van de locatiebehoefte bij nieuwe stedelijke functies, zoals grootschalige woningbouw, kantoren of voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen stedelijke omvang, vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied, leidt niet tot uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied en valt buiten de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 5.127 Bkl. Er is daarmee geen sprake van een relevante stedelijke ontwikkeling, en de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De laddertoets hoeft niet doorlopen te worden en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De nieuw te bouwen zomerhuizen worden goed geïsoleerd zoals het Bbl voorschrijft, voldoen aan de BENG-eisen en worden zonder gasaansluiting gebouwd.

5.15 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

N.v.t.

5.16 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

N.v.t.

5.17 Gebruik van bouwwerken

N.v.t.

5.18 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

N.v.t.

5.19 Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen

N.v.t.

5.20 Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's

N.v.t.

5.21 Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool

N.v.t.

5.22 Bebouwingscontour jacht

N.v.t.

5.23 Bebouwingscontour houtkap

N.v.t.

5.24 Mobiliteit en parkeren

De Omgevingswet (Ow) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevatten geen specifieke regels voor verkeer en parkeren. Dit wordt doorgaans geregeld via gemeentelijk of provinciaal beleid, waarbij deze aspecten worden geïntegreerd in omgevingsplannen of andere beleidsdocumenten. Daarnaast vormen de CROW-richtlijnen, zoals publicatie 317- 'Toekomstbestendig parkeren', de landelijke standaard voor het bepalen van parkeerbehoefte en het beoordelen van verkeerskundige aspecten.

De aangevraagde BOPA betreft een overschrijding van het maximaal toegestane bouwoppervlak voor een vrijstaande woning. Deze toename in oppervlakte heeft echter geen wezenlijke gevolgen voor verkeer of parkeren. De woning blijft functioneren als één woning. Daardoor is de verkeersaantrekkende werking beperkt en vergelijkbaar met die van een kleinere woning. Er

ontstaan geen extra huishoudens, er komen geen extra auto's bij, en er wordt niet intensiever gebruik gemaakt van de infrastructuur.

Op basis van CROW-publicatie 317 geldt in niet-stedelijke gebieden een parkeerbehoefte van ongeveer 1,8 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze norm blijft ongewijzigd bij een iets groter grondoppervlak. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen door minimaal twee parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor ontstaat geen extra druk op de openbare ruimte en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Daarnaast hanteert de gemeente Texel eigen parkeernormen, vastgelegd in de Nota Parkeernormen Texel 2015. In deze nota is opgenomen hoe de parkeereis wordt berekend bij ruimtelijke ontwikkelingen en is gebaseerd op de landelijke CROW-kengetallen. Uit de Nota volgt dat een woning groter dan 75 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning heeft. Deze norm is ook opgenomen in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Oosterend – Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022* dat geldt voor het plangebied waar de voorgenomen woning gerealiseerd wordt.

Conclusie:

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost, conform de geldende parkeernormen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen het plangebied zoals vereist door de Omgevingswet. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.25 Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten.

De relevante toetsingskaders hierbij zijn:

- Omgevingswet (Ow), met bepalingen over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), paragraaf 5.1.3 over het beschermen van natuurwaarden;
- De voormalige Wet natuurbescherming, nu geïntegreerd in de Ow (soorten- en gebiedsbescherming);
- Provinciaal beleid Noord-Holland t.a.v. stiltegebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status zoals Natura 2000, en ligt op circa 1.400 meter afstand van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op NNN en Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. De locatie valt wel binnen een provinciaal stiltegebied, maar de schaal en aard van de ontwikkeling (één vrijstaande woning, aansluitend aan bestaande bebouwing van Oosterend) leiden niet tot verstoring van het stiltegebied.

De ontwikkeling betreft een vrijstaande woning met een bouwoppervlak van 149 m², waar planologisch 120 m² was toegestaan. Deze uitbreiding betreft uitsluitend het grondoppervlak van het hoofdegebouw binnen een bestaand erf. Er is geen sprake van uitbreiding buiten bestaand bouwvlak, geen aantasting van groenstructuren of natuurwaarden, en er vindt geen directe of indirecte aantasting van nabijgelegen beschermde natuurgebieden plaats.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan voor het projectgebied (*Oosterend Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg 2022*) is reeds een ecologische Quicksan uitgevoerd waarin de effecten op soortenbescherming en gebiedsbescherming zijn onderzocht. Deze Quicksan betrof het gehele plangebied, waaronder ook het perceel waarop de nieuwbouw nu wordt gerealiseerd. Ook zijn er meerdere gerichte onderzoeken naar beschermde soorten (rapporten d.d. augustus en december 2022) uitgevoerd.

Onderzochte soorten:

- Noordse woelmuis: niet aangetroffen; maatregelen (zoals aanleg tuunwal) verkleinen risico op verstoring verder;
- Hermelijn: geen aanwezigheid vastgesteld;
- Heikikker en rugstreeppad: geen ontheffing nodig, geen invloed op habitat;
- Ransuil: relevante foerageergebieden blijven behouden, met ruimtelijke buffer.

De inpassing van maatregelen zoals de tuunwal en aangepaste beplanting leveren zelfs een positieve bijdrage aan habitatkwaliteit en verminderen lichtverstoring richting het agrarisch gebied. Er zijn géén ontheffingen op grond van de Wnb vereist. Algemene zorgplicht blijft wel van toepassing.

Conclusie:

De effecten van de bouw van een woning met een groter grondoppervlak zijn ondervangen in het ecologisch kader van het vigerende bestemmingsplan. De eerdere onderzoeken zijn nog steeds actueel, gezien de aard, schaal en locatie van de ontwikkeling.

De ontwikkeling heeft geen significante effecten op beschermde soorten of gebieden, en er is sprake van passende mitigerende maatregelen. Daarmee is het aspect ecologie in voldoende mate geborgd, en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de zin van artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg.

5.26 Licht en windhinder

N.v.t

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat (1) de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en (2) als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het mogelijk maken van het bouwen van een nieuwbouwhuis met een oppervlakte van 149,1 m². Het realiseren van de woning betreft een particulier initiatief: de initiatiefnemer wordt eigenaar van de grond en de bouw en inrichting van de locatie zijn geheel voor kosten en rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft tegenover de gemeente voldoende aannemelijk gemaakt dat de financiering van de bouw en inrichting van de locatie is gewaarborgd. De woning wordt particulier gefinancierd. Er is daarmee geen sprake van een ontwikkeling die financieel onuitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de bouw van een nieuwbouwwoning. De ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de woning verzekerd is. Dit betreft een grondafnameovereenkomst. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

De financiële haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling is voldoende aangetoond. De kosten van ontwikkeling en bouw komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is het kostenverhaal op toereikende wijze geregeld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in de zin van de Omgevingswet en het Bkl geborgd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is er sprake van balans tussen het beschermen en gebruiken van een locatie. Daarbij wordt afgewogen of de verschillende activiteiten binnen een gebied elkaar aanvullen dan wel verdragen.

Het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsing aan het beleidskader en de relevante beoordelingsregels beschreven. Hieruit volgt of de aangevraagde activiteit kan worden vergund met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samengevat:

1. De volgende activiteiten zijn getoetst:

De bouw van een vrijstaande nieuwbouwwoning waarbij de BOPA bestaat uit het planologisch mogelijk maken van het bouwen van een woning met een oppervlakte van 149,1 m², in plaats van de binnen het plan toegestane 120 m².

2. Getoetst is aan het beleidskader, hieruit blijkt dat:

De activiteit past binnen het gemeentelijke, provinciale en ruimtelijke beleid. Het plan draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De afwijking in bouwoppervlak is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. Het woning sluit qua maat en verschijningsvorm aan op de bestaande bebouwing en past binnen het straatbeeld en ruimtelijk karakter van de omgeving.

3. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.1 van het Bkl, hieruit blijkt dat:

De activiteit voldoet aan de algemene beoordelingsregels voor aspecten van de fysieke leefomgeving waaronder veiligheid, gezondheid, milieu, water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, enz.). Uit de toetsing blijkt dat ter plaatse van de beoogde activiteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat dat door de voorgenomen activiteit niet nadelig wordt beïnvloed. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.2 van het Bkl, hieruit blijkt dat:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels voor de uitoefening van taken op het gebied van de fysieke leefomgeving. Er is geen strijdigheid met gebiedsgerichte programma's of beleidsregels op provinciaal of rijksniveau.

5. Ontheffing van de instructieregels uit Afdeling 5.3 van het Bkl is niet nodig omdat:

De ontwikkeling geen betrekking heeft op gebieden of functies waarvoor instructieregels gelden die een ontheffing vereisen. Er is dus geen strijdigheid met voorbeschermingsregels of nationale belangen die ontheffing noodzakelijk maken.

6. Getoetst is aan de instructieregels van de provincie, hieruit blijkt dat:

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op provinciale belangen zoals stiltegebieden, landschapsbescherming of het Natuurnetwerk Nederland. De locatie valt buiten provinciale beschermingsregimes en sluit aan bij het provinciaal beleid.

7. **De vergunning voor de aangevraagde activiteit kan gelet op het bovenstaande worden verleend.**
8. **Vergunningverlening voor de aangevraagde activiteit is mogelijk onder de voorwaarde(n) dat:** de woning wordt gerealiseerd overeenkomstig de ingediende plannen en tekeningen.
9. **Verlening van de omgevingsvergunning voor de BOPA betekent, gelet op het bepaalde in artikel 4.17 en artikel 22.5 van de Omgevingswet, dat het omgevingsplan op basis hiervan moet worden geactualiseerd:** het betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarbij met deze onderbouwing is getracht aan te tonen dat in dit specifieke geval kan worden afgeweken van de regels van het geldende omgevingsplan, zonder dat het plan formeel gewijzigd hoeft te worden. Er wordt daarmee een afwijkmogelijkheid gecreëerd die uitsluitend geldt ten behoeve van deze aanvraag. Het omgevingsplan blijft ongewijzigd en in stand.

Conclusie:

De initiatiefnemer brengt in deze onderbouwing de volgende kernpunten naar voren:

- De gewenste woning heeft een oppervlakte van 149,1 m².
- Dit oppervlak wijkt af van het geldende omgevingsplan, dat een maximale oppervlakte van 120 m² toestaat.
- Voor deze afwijking bestaat in dit onderdeel van het omgevingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid.
- Aangrenzende woningen (met een ander bestemmingsplan als onderdeel van het omgevingsplan) kennen wel een dergelijke afwijkmogelijkheid en maken hier gebruik van
- De gewenste woning sluit qua maat, schaal en ruimtelijke context goed aan bij de omliggende bebouwing.

De aangevraagde activiteit betreft de bouw van een vrijstaande woning met een groter oppervlak dan het omgevingsplan toestaat. Deze **kan worden vergund met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties** en voldoet aan het beoordelingskader voor de BOPA.

Wij verzoeken het college om te overwegen dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zoals vereist in de Omgevingswet) en dat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag positief te beoordelen.

Inloopadvies Commissie Omgevingskwaliteit Texel

Vergaderdatum	23-7-2025
---------------	-----------

Zaak

Zaaknummer:	inloop
-------------	--------

Locatie:	Jacob Daalderstraat, Oosterend
	Wonen - Vrijstaand

Omschrijving project	Realisatie nieuwbouwwoning
----------------------	----------------------------

Toelichting:	Ja
--------------	----

Aanvraag

Realisatie vrijstaande nieuwbouwwoning

Welstand

Nieuwe dorpsranden

*Dit advies is een inloopadvies. Aan dit advies kunnen geen rechten worden verleend.
Er dient nog een officieel advies aangevraagd te worden*

Naar aanleiding van het Inloopspreekuur van 2 juli jl. is het plan aangepast. De indienster is aanwezig om een toelichting te geven. De goot is antraciet kleurig gemaakt.

De andere zaken zijn op de toegestuurd tekening niet aangepast, maar tijdens de vergadering laat de indienster een nieuwe tekening zien waarin de kantplank van de dakrand ook antracietkleurig is en de regenpijpen in zink uitgevoerd worden.

De commissie bedankt de indienster voor de toelichting. De tekening zoals in de vergadering getoond met niet alleen de goot donker gekleurd maar ook de dakrand van de kopse gevel donker en de regenpijpen in zink geeft een goed beeld en is voorstelbaar. Met deze kleuraanpassing wordt op optische wijze het visueel beoogde resultaat van een lager dak bereikt. De donkere kleur is echter nog te donker en geeft een te groot en hard contrast met de bakstenen en licht gekleurde kozijnen. Een minder donkere kleur voor goot en dakrand is passender, bijvoorbeeld RAL 7012 of 7009. Voor een evenwichtige compositie is het belangrijk de kozijnen en deuren en ramen minder contrastrijk te maken door hiervoor een warmgrijze of taupe kleur toe te passen, zodat er een grijs kleurenpalet ontstaat.

De commissie acht het voorgestelde plan op deze plek voorstelbaar als er een evenwichtiger grijs kleurenpalet wordt gebruikt.

In het Inloopspreekuur wordt een nieuwe woning besproken in de inbreidingslocatie Daalderstraat. Het is gelegen aan de voormalige dorpsrand in de oksel met een recreatiepark.

De indiener is aanwezig om een toelichting te geven. De bakstenen woning heeft een zadeldak haaks op de straat met een lagere dwarskap voor de garage. De bakstenen gevels zijn roodbruin gemêleerd met lichte accenten met witte hardhouten kozijnen en hardhouten voor- en garagedeur. De keramische pan is antraciet kleurig en de hwa's zijn van pvc.

De commissie bedankt de indiener voor de toelichting. De inbreidingslocatie Daalderstraat vormt een nieuwe dorpsrand zodat de criteria voor 'Dorpsranden' van toepassing zijn, waarbij de samenhang met de omliggende bebouwing als belangrijk richtinggevend criterium geldt (blz. 76, Welstandsnota). De volumeopbouw is voorstelbaar, maar sluit qua goothoogte en de in de impressies getoonde baksteen onvoldoende aan op de omliggende bebouwing, zowel de bestaande als ook de recente seriematige woningbouw die nu gebouwd wordt. De baksteen met de donkere voeg in de referentiefoto is wel passend omdat daarin de lichte steenaccenten ontbreken en daardoor het gevelbeeld minder contrastrijk is.

De goot kan eenvoudig verlaagd worden door het dak ter plaatse van de goten een grotere overstek te geven. Wellicht is een optische verlaging ook mogelijk door de goot een donkere kleur te geven al dan niet in combinatie met een donker gekleurde kantplank onder de goot.

De commissie constateert dat de hwa's van pvc niet passen bij de traditionele architectuur en traditionele materialen en ook niet voldoen aan het duurzaamheidscriterium in het kavelpaspoort. Ze doet de suggestie om zinken hwa's te plaatsen voor een betere samenhang.