

Ruimtelijke onderbouwing BOPA

Huisvesting seizoenspersoneel Krimweg 44 De Cocksdorp

Gemeente Texel



Concept 24 april 2025

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Het omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.1	Beschrijving van het initiatief	10
2.2	Ligging in de omgeving	12
3.	BELEID EN REGELGEVING	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Beleid hogere overheden	13
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	18
3.4	Beleid gemeente Texel	19
3.6	Conclusie toets beleid en regelgeving	22
4.	LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN	23
	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Landschappelijke inpassing	23
4.3	Beeldkwaliteit	27
4.4	Duurzaamheid en energiebesparing	28
4.5	Zorgvuldig ruimtegebruik	28
4.6	Conclusie toets landschappelijke, stedenbouwkundige en	29
	cultuurhistorische waarden	29
5.	FYSIEKE LEEFOMGEVING	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Milieubelastende activiteiten	30
5.3	Geluid door activiteiten	32
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	33
5.5	Bodemkwaliteit	34
5.6	Wegen, verkeer en parkeren	34
5.7	Omgevingsveiligheid	35
5.8	Natuur	37
5.9	Water en watersystemen	38
5.10	Cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw	40
5.11	Beschermen van de gezondheid	41
5.12	M.e.r.-beoordeling	42
5.13	Conclusie toets fysieke leefomgeving	43
6.	BEPERKINGENGEBIEDEN	44
6.1	Hoogtebeperkingen luchthaven Texel	44
7.	UITVOERBAARHEID	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	45
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.4	Sociale en maatschappelijke effecten van realisatie hotel	46
8.	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	47
8.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	47
8.2	Conclusie	48

Bijlagen

- Bijlage 1. Toetsing in het kader van de omgevingswet, Groot Eco Advies, 19 maart 2025
- Bijlage 2. Memo Stikstofberekening, HZA stedenbouw & landschap, 13 april 2025
- Bijlage 3. AERIUS projectberekening gebruiksfase, 13 april 2025

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

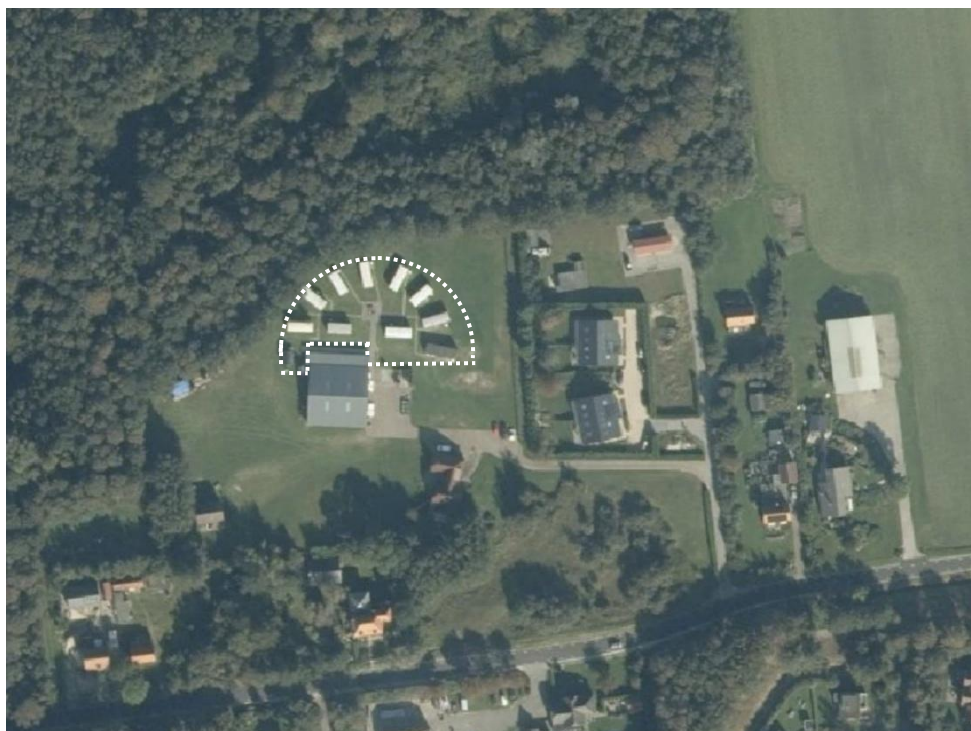
Op de locatie Krimweg 44 in De Cocksdorp is huisvesting aanwezig voor het seizoenspersoneel van het strandpaviljoen Paal 28. De personeelshuisvesting vindt plaats in tien stacaravans op het eigen terrein. Ook is er een doucheruimte aanwezig. De seizoenshuisvesting functioneert goed, ruimtelijk is de huisvesting passend.

De keuze voor huisvesting in stacaravans is in overleg met de gemeente gemaakt. Voor de activiteit is een tijdelijke vergunning (van rechtswege) verleend voor een periode van 10 jaar. De tijdelijke vergunning loopt af op 23 juli 2025.

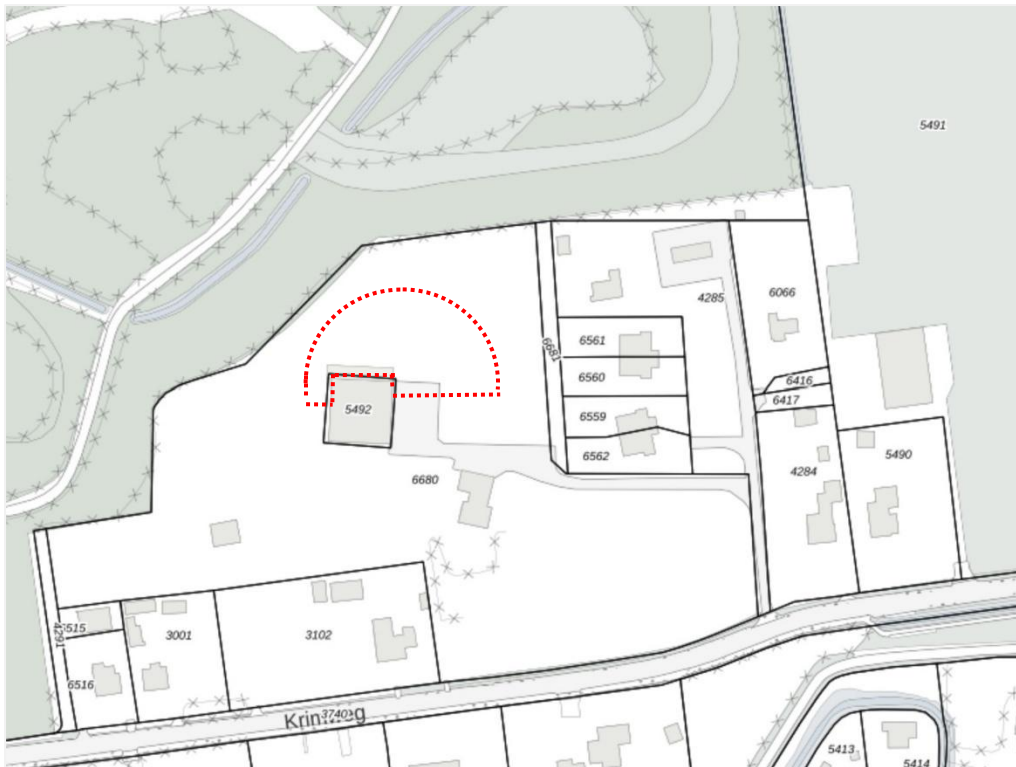
Er is sprake van een directe koppeling tussen de seizoenshuisvesting en de exploitatie van Paal 28. De noodzaak voor de huisvesting van seizoensarbeiders is ook de komende jaren nog aanwezig. De seizoenshuisvesting past niet binnen het Omgevingsplan Texel, maar sluit wel aan op de huidige beleidsuitgangspunten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing BOPA dient ter onderbouwing van een omgevingsvergunning voor planologische medewerking voor een nieuwe periode van 10 jaar.

1.2 Plangebied

De locatie van de tien stacaravans en bijbehorende doucheruimte is gelegen achter op het perceel aan de Krimweg 44 in De Cocksdorp (verder te noemen: plangebied), kadastraal bekend onder gemeente Texel, sectie A 5493. Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern De Cocksdorp, ten oosten van de duinen van Texel en ten noorden van de Krimweg (zie *afb. 1 en 2*).



afb.1 Ligging planlocatie aan de Krimweg 44 in De Cocksdorp (plangrens indicatief, bron: googlemaps)



afb.2 Kadastrale situatie (plangrens indicatief)

1.3 Het omgevingsplan

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan Texel. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 2 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de Bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor de planlocatie gelden zijn opgenomen in de volgende bestemmingsplannen (die opgenomen zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan): 'Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013', 'Reparatieplan Buitengebied Texel', 'Tweede reparatieplan Buitengebied Texel' (inclusief gerechtelijke uitspraken) en het 'Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel'.

Voor het initiatief zijn de volgende plannen relevant:

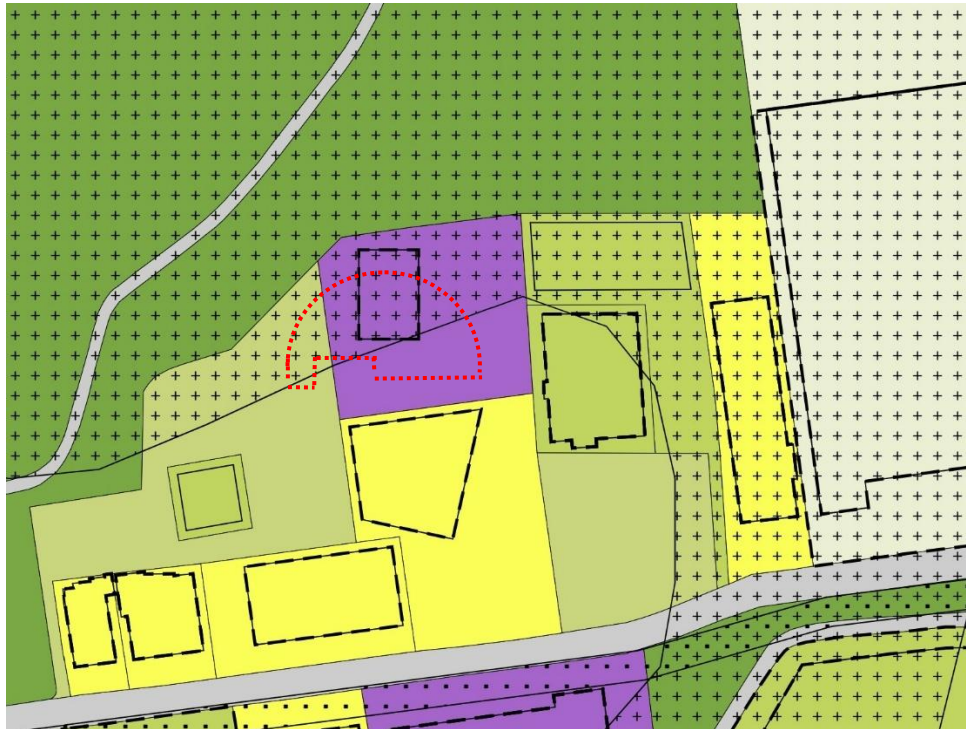
Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en Reparatieplan Buitengebied Texel

Het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is vastgesteld op 13 juni 2013. Hierin zijn de belangrijkste gebruiksdoelen weergegeven (zie afb.3).

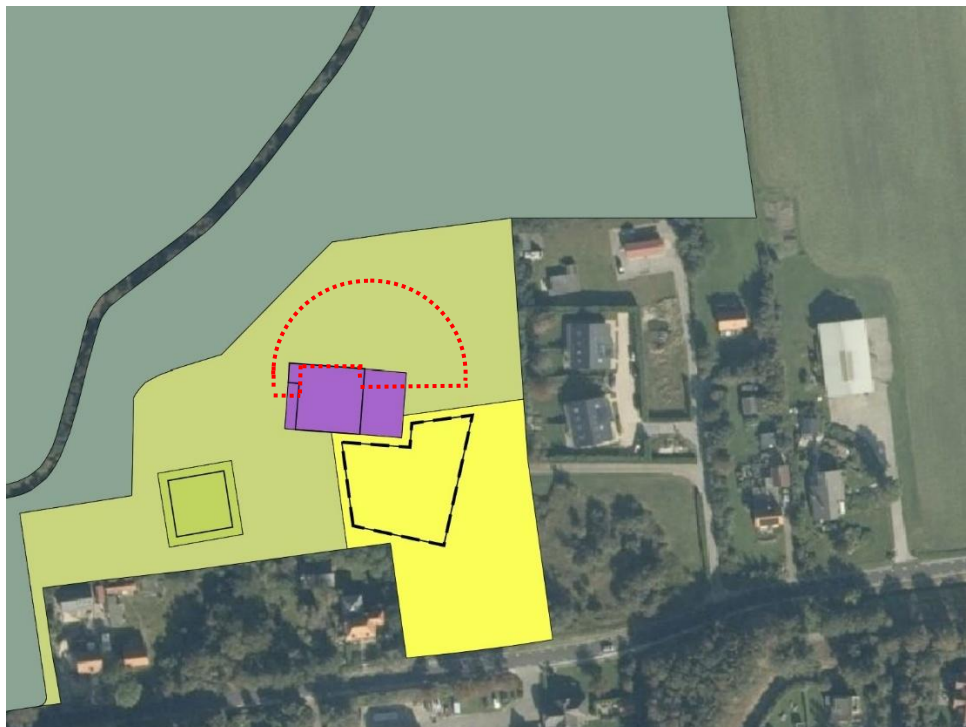
Door Boom is beroep aangetekend bij de Raad van State tegen de bestemmingsregeling op haar perceel. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) op 15 april 2015 geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

7	Krimweg 44	Bezwaar tegen de onmogelijkheid seizoenmedewerkers in kampeermiddelen te huisvesten. Bezwaar tegen de bestemming bedrijf-opslag ipv bedrijf. Bezwaar tegen het niet positief bestemmen van de bestaande loods. Bezwaar tegen verbeelding voor zover bestaande bebouwing buiten bouwvlak valt.	Dit deel van het besluit is vernietigd: Er moet een nieuwe invulling voor deze locatie gemaakt worden, recht doend aan de uitspraak en de situatie ter plaatse..		Er is een overeenkomst gesloten met de eigenaren van Krimweg 44, die voorziet in een inspanningsverplichting voor de gemeente om de 10 stacaravans op het perceel te voorzien van een tijdelijke omgevingsvergunning en het positief bestemmen van de bestaande stenen loods. De bestaande loods krijgt de bestemming 'Bedrijf - opslag', de overige gronden de bestemming 'Tuin'.
---	------------	---	---	--	--

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het Reparatieplan Buitengebied Texel (vastgesteld 17 september 2018). Tevens is de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen (zie afbeelding 4).



afb.3 Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 (vastgesteld 12 juni 2013), planlocatie indicatief



afb.4 Uitsnede plankaart Reparatieplan buitengebied Texel (vastgesteld 17 oktober 2018), planlocatie indicatief

Het omgevingsplan duidt de gronden aan voor 'Bedrijf – Opslag ten behoeve van Strandpaviljoen Paal 28' en 'Tuin'.

Binnen het gebruiksdoel **'Tuin'** is het bouwen van gebouwen en overkappingen is verboden.

De voor **'Bedrijf - Opslag ten behoeve van strandpaviljoen Paal 28'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van opslag voor het strandpaviljoen gevestigd op de locatie Krimweg 660 te De Cocksdorp ('Paal 28');
- met daaraan ondergeschikt:
- b. kleinschalige duurzame energieopwekking;
 - c. opslag ten behoeve van de naastgelegen woonbestemming;
- en daarbij behorende terreinen en overige bouwwerken.

Bewoning van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan van deze bepaling worden afgeweken in die zin dat in pandige verblijven gerealiseerd worden voor huisvesting van tijdelijk personeel voor Paal 28 onder de volgende voorwaarden:

1. het betreft alleen huisvesting van tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofverblijf op Texel heeft;
2. de huisvestingsmogelijkheden blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de bedrijfsactiviteiten;
3. de verblijfseenheden moeten voldoen aan onderstaande bouwvoorschriften:
 - er moet sprake zijn van een centrale entree en keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijk sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 - de capaciteit in de verblijven mag niet meer bedragen dan 20 personen;
 - de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor huisvesting van seizoenspersoneel mag niet meer zijn dan 260 m², ofwel maximaal 13 m² per persoon;
4. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak;
5. er moet een bedrijfswoning aanwezig zijn, tenzij voldoende toezicht op een andere wijze geregeld is;
6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de huisvesting mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
7. de huisvesting mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten en de landschappelijke waarden.

Bij de afweging van de hierboven genoemde afwijking, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel steeds onderdeel van het toetsingskader.

Conclusie strijdigheid omgevingsplan

In de nieuwe situatie wordt de planlocatie gebruikt voor huisvesting van seizoensarbeiders voor Paal 28 in de vorm van 10 stacaravans (binnen het gebruiksdoel 'Tuin') en een douchegelegenheid (binnen het gebruiksdoel 'Bedrijf - Opslag ten behoeve van strandpaviljoen Paal 28').

Het voorliggend initiatief is in strijd met het Omgevingsplan Texel omdat de beoogde functies in strijd zijn met de aanwezige gebruiksdoelen. Hollands Kroon omdat voor de gronden waarop een hotel met restaurant wordt gerealiseerd een gebruiksdoel Bedrijfsdoeleinden geldt. De beoogde functies zijn in strijd met dit gebruiksdoel. Ook is de realisatie van bouwwerken binnen de als 'Tuin' aangewezen gronden niet passend binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Texel. Voor de strijdigheid zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Het initiatief past niet binnen het geldende planologisch kader. Er zijn twee mogelijkheden om alsnog medewerking te kunnen verlenen aan dit project:

1. wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan;
2. verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet (verder: BOPA).

Omdat het initiatief slechts een beperkte ruimtelijke ontwikkeling betreft, wordt gekozen voor een BOPA. Een BOPA is vergelijkbaar met de omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking met ruimtelijke onderbouwing zoals we onder de Wet ruimtelijke ordening kenden, waarbij ook de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven. Er dient wel gemotiveerd te worden dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'.

De BOPA 'Huisvesting seizoenarbeiders Krimweg 44 De Cocksdorp' betreft het toestaan van 10 (mobiel) bouwwerken binnen het gebruiksdoel 'Tuin' en het toestaan van een douchegelegenheid binnen het gebruiksdoel 'Bedrijf - Opslag ten behoeve van strandpaviljoen Paal.'

Voor de activiteit is in 2015 een tijdelijke vergunning (van rechtswege) verleend voor een periode van 10 jaar (op basis van de uitspraak ABRS 15 april 2015). De tijdelijke vergunning loopt af op 23 juli 2025.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing BOPA moet aantonen dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid en anderzijds omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het toepasselijke ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat over het beschermen van landschappelijke, stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder van duurzame verstedelijking. Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu, en hoofdstuk 6 op de beperkingengebieden. Hoofdstuk 7 gaat over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 wordt een conclusie getrokken over de aanvaardbaarheid van het initiatief en of het voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving van het initiatief

Ruimtelijk

De planlocatie betreft een (voormalig) agrarisch graslandperceel tussen de lintbebouwing aan de Krimweg in De Cocksdorp en het duingebied. Het perceel behoort bij de woning Krimweg 44, dat achter het lint is gelegen. Bij de woning is een loods aanwezig, ten behoeve van de opslag van materiaal voor het strandpaviljoen Paal 28.

In de personeelshuisvesting voor het strandpaviljoen Paal 28 is de afgelopen jaren voorzien in 10 stacaravans achter de bedrijfsloods op het perceel Krimweg 44, deze oplossing heeft zich in de praktijk bewezen. Initiatiefnemer wenst ook de komende jaren op deze wijze in de personeelshuisvesting te voorzien.

De toekomstige situatie van het plangebied is overeenkomstig de huidige situatie. Het betreft de aanwezigheid van 10 stacaravans ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel, in een halve cirkel geplaatst. Daarnaast is een bij de stacaravans behorende doucheruimte aanwezig. De stacaravans zijn toegankelijk via smalle betegelde paden en in het midden van het terrein staan enkele picknickbanken. De doucheruimte is tegen de opslagloods aan gesitueerd (zie *afb.5*).

Functioneel

De stacaravans worden gebruikt door maximaal 20 personen, waarbij de bezetting van de stacaravans gedurende het jaar fluctueert.

De aanwezigheid van werknemers is gekoppeld aan de openingstijden van het strandpaviljoen Paal 28. Paal 28 is ook in de winter open.

Voor de loods is voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen en (eventueel) auto's. Het seizoenspersoneel maakt vooral gebruik van fietsen.

De planlocatie is via een gezamenlijke oprijlaan vanaf de Krimweg goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Er zijn eigen brandbestrijdingsmiddelen aanwezig. De afstand tussen de verschillende stacaravans is minimaal 5 meter. De ruimte tussen en rond de stacaravans is open.



afb.5 Inrichtingstekening planlocatie

Impressie huidige situatie



afb.6 Clustering caravans en sobere inrichting terrein (foto's voorjaar 2025)



afb.7 Bedrijfsloods en caravans zijn vanaf de Krimweg niet zichtbaar (zichtbaar: woningen Krimweg 38-40)



afb.8 Overzicht van de huisvesting voor seizoenarbeiders

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: dit betekent het zoeken naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarbij meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die belangen. Voor beoogde ontwikkeling zijn de volgende nationale belangen uit de NOVI relevant (zie paragraaf 3.2.2):

- realisatie van een goede leefomgevingskwaliteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter-)nationaal belang.

Omgevingswet en omgevingsagenda's

De NOVI is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is. Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling en maakt ze eenvoudiger. Minder regels en meer vertrouwen in de mensen die ermee werken. Met ruimte om lokale initiatieven mogelijk te maken en oplossingen op maat te creëren.

De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

Die uitwerking van de nationale, provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies gebeurt in bijvoorbeeld Omgevingsagenda's en Regio Deals. Op die manier moet wat het Rijk en de andere overheden doen in de fysieke leefomgeving op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Het betrekken van maatschappelijke organisaties en burgers is een belangrijk procesonderdeel bij de ontwikkeling van de Omgevingsagenda's.

Afweging

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denkwijze van de NOVI is in de planvorming betrokken.

De voorgenomen buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Uit het tweede lid van artikel 8.0d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) volgt dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructie(regels);
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl zijn van overeenkomstige toepassing op het beoordelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA (afdeling 8.1, Bkl).

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels (met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, afdeling 5.1 Bkl) bevat zijn hieronder opgesomd:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder aanwijzing PKB-Waddenzee en Waddengebied (artikel 5.129a Bkl) de ladder voor duurzame verstedelijking (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan leegstand, artikel 5.129g Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functie (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoud van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Een aantal van deze hoofdonderwerpen komt terug in de voorliggende onderbouwing. De instructieregels die relevant zijn, bijvoorbeeld bij het beschermen van de waterbelangen en het beschermen van gezondheid en milieu, worden meegenomen in de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 6.

Hierna wordt ingegaan op de instructieregel 'Waddenzee en Waddengebied' en de instructieregel 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2.2.a Instructieregel PKB-Waddenzee en Waddengebied

Ten oosten van de planlocatie is op ca. 2 km het Werelderfgoed de Waddenzee aanwezig. De Waddenzee maakt deel uit van het Europese Natura 2000-netwerk en van het NNN. Bovendien is de Waddenzee door de Unesco aangewezen als natuurlijk werelderfgoed.

De hoofddoelstelling voor de PKB-Waddenzee is de bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied. Het draait om het behoud van het unieke open landschap en de bescherming van het cultureel erfgoed. In artikel 5.129b van het Bkl staat welke instructieregels de kwaliteiten van de Waddenzee en het Waddengebied beschermen. Als landschappelijke kernkwaliteiten gelden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. De Afsluitdijk is een van de kenmerken voor dit cultureel erfgoed.

De planlocatie ligt binnen de grenzen van het in het Pkb aangewezen Waddengebied (zie afb.11).



afb.11 Overzichtskartaal Pkb Waddenzee en Waddengebied

In artikel 5.129b staan instructieregels ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de PKB-Waddenzee en het Waddengebied. Zo moet er een beoordeling worden gemaakt of er door het vaststellen van een omgevingsplan geen significant negatieve effecten op landschap en cultuurhistorie van de PKB-Waddenzee aan de orde zijn (artikel 5.129c). In omgevingsplannen die betrekking hebben op het Waddengebied moet voor nieuwe bebouwing of gebruik worden beoordeeld of dit leidt tot aantasting hiervan, zoals het verdwijnen van de open horizon, rust, weidsheid of verstoring van de nachtelijke duisternis (van de Waddenzee).

De locatie aan de Krimweg is aan te merken als bestaand stedelijk gebied¹. Nieuwbouw is binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk indien wordt voldaan aan de instructieregels in artikel 5.129f. Voor het bestaand stedelijk gebied moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen, die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing.

Hierna worden de effecten van het initiatief op het PKB-Waddenzee beoordeeld, en de wijze waarop het plan aansluit bij (de hoogte van) de bestaande bebouwing.

¹Als **bestaand stedelijk gebied** wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Afweging effecten op landschap en cultuurhistorie

Krimweg 44 ligt op enige afstand van de kustlijn, en heeft daarmee geen directe effecten op de cultuurhistorische kwaliteiten van de PKB-Waddenzee die in artikel 5.129 onder b worden omschreven, zoals in de bodem aanwezige archeologische waarden of het ensemble Afsluitdijk.

Artikel 5.129 onder a geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de PKB-Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Het dorp De Cocksdorp ligt tussen de beoogde huisvesting en de Waddenzee in. Vanaf het water worden de landschappelijke kwaliteiten openheid en weidsheid van de Waddenzee niet beïnvloed. Lichtuitstraling naar boven en over het wateroppervlak van de Waddenzee en het IJsselmeer wordt voorkomen. De huisvesting wordt afgeschermd door bestaande bebouwing en is zodanig laag en ligt op zodanige afstand van de Waddenzee dat het niet vanaf het buitenwater zichtbaar is. Het initiatief heeft daarmee geen effect op de donkerte en de rust van de Waddenzee.

Er heeft tevens een ecologische effectbeoordeling plaatsgevonden (zie *bijlage 1*). Met de hotelontwikkeling zorgt niet voor verstoring van vogels die rusten en naar voedsel zoeken op het wad van Natura 2000-gebied de Waddenzee.

Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee als gevolg van de realisatie van de huisvesting zijn uitgesloten. De aanwezige rust, weidsheid, open horizon, duisternis en natuurlijkheid blijven in stand.

Afweging aansluiten bij hoogte bestaande bebouwing

Uitgangspunt op basis van instructieregel 5.129f Bkl is dat de huisvesting qua massa aansluit op de bestaande gebouwde hoogte in de omgeving.

De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit 1 bouwlaag met een kap. De caravans zijn eenlaagse voorzieningen. De bouwhoogte sluit daarmee aan bij de bestaande bouwhoogten in de omgeving.

Bijdrage aan leefbaarheid Waddenkust

De Agenda voor het Waddengebied 2050 stelt de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied voorop. Kwaliteiten als openheid, weidsheid en duisternis worden bewaakt door de regelgeving. Ze willen voorkomen dat met elke nieuwe inpassing van een initiatief er precedentwerking wordt geschapen en de grenzen worden verlegd.

De leefbaarheid van het Waddengebied staat onder druk. De demografische ontwikkeling langs de Waddenkust zorgt voor ontgroening en vergrijzing. Er zijn zorgen over de bereikbaarheid van voorzieningen.

Centrale opgave in de Agenda voor het Waddengebied 2050 is ervoor te zorgen dat de Waddenkust en de Waddeneilanden een aantrekkelijk woon- en werkgebied worden en blijven als drager voor de leefbaarheid van het gebied. De vraagstukken op het gebied van leefbaarheid zijn op de Waddeneilanden anders dan in de kustzone en daarmee verschillen ook de oplossingsrichtingen. Op de eilanden vragen leefbaarheidsaspecten extra aandacht vanwege de door toerisme gedomineerde economie en de beperkte bereikbaarheid per veerverbinding. Zo leidt toerisme tot een toename van seizoensarbeid, specialisatie (bijvoorbeeld in installatietechniek) en dienstverlening vanaf de vaste wal. Voor de werkende bevolking op de eilanden is het moeilijk om aan een passende woning te komen, doordat er weinig mogelijkheden voor nieuwbouw zijn en bestaande woningen voor toeristisch gebruik worden ingezet. De opgave voor de eilanden is het behoud van een levendige eilander gemeenschap, waarbij wonen, werken, onderwijs en zorg ook voor toekomstige generaties mogelijk blijven. De eilanden willen daarbij voorkomen dat vele eilanders aan de wal gaan wonen omdat er geen kernvoorzieningen zijn en er onvoldoende woonruimte en passend werk is.

Paal 28 is een belangrijke toeristische voorziening in het noorden van het eiland, en draagt bij aan de leefbaarheid van het eiland. Voor het draaiende houden van de voorziening zijn seizoensarbeiders vanaf het vasteland noodzakelijk. Door deze op eigen terrein te huisvesten, ontstaat er geen druk op de woningmarkt (en recreatiewoningenmarkt) op Texel.

Conclusie afweging PKB-Waddenzee en Waddengebied

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief niet voorziet in afwijkende maximale bouwhoogten en in bijzondere functies die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

3.2.2.b Instructieregel Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan leegstand

Instructieregel 5.129g Bkl heeft betrekking op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt en leegstand wordt tegengegaan. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Bij voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van woningbouw. Het ruimtebeslag bebouwd oppervlak is minder dan 500 m². Het betreft een terrein waarop uitsluitend gebruik gemaakt wordt van stacaravans. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De realisatie van huisvesting voor tijdelijke werknemers in 10 stacaravans, en bijbehorende doucheruimte, met een beoogd bebouwd oppervlak van minder dan 500 m², wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling: een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het zorgvuldig ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat het gaat om een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

Betekenis landelijk beleid voor dit project:

Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Het planvoornemen is getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. Relevant zijn de instructieregel PKB-Waddenzee en waddengebied en de instructieregel zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan leegstand. Het plan voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. De huisvesting sluit aan op de bebouwingsstructuur in de omgeving en heeft geen effect op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis van de Waddenzee.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. De aanwezige Noordzee- en Waddenkust hebben potentie om een hoogwaardig recreatief en toeristisch 'product' te worden in de Noordkop, in balans met het veelzijdige landschap.

Hierbij is regionale samenwerking van essentieel belang. Er is een regionale samenwerkingsagenda waarbinnen bijvoorbeeld afspraken worden gemaakt over jeugdhulp, woningbouw, klimaatmaatregelen en bereikbaarheid. Het eiland heeft een lokaal georiënteerde woningmarkt en summiere uitwisseling met de regio, resulterend in een woningbouwopgave los van de regio. De regiogemeenten stemmen in met de exceptionele positie van Texel.

Texel verkent in regionaal verband de optimale huisvesting voor tijdelijke werknemers. Onderliggend onderzoek heeft plaatsgevonden voor de Kop van Noord-Holland/ Regio Noord-Holland Noord (in dit geval Den Helder, Schagen, Hollands Kroon en Opmeer) en voor Texel. De nadruk in de Regio Noord-Holland Noord ligt met name op het vinden van middelgrote locaties voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Texel heeft geen zoekvraag naar dergelijke locaties. Lokaal beleid is vastgelegd in de notitie 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' uit 2020 *(dit is in paragraaf 3.4.3 en 5.5 nader toegelicht)*.

Afweging

De beoogde ontwikkeling, liggend in bestaand stedelijk gebied, is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (OV NH2022) is in werking sinds 1 januari 2024 een laatst gewijzigd op 13 maart 2025. Deze omgevingsverordening is de opvolger van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die de toenmalige 21 provinciale verordeningen, waaronder de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening samenvoegt.

In de omgevingsverordening zijn instructieregels en werkingsgebieden opgenomen ter bescherming van de fysieke leefomgeving. Een aantal van die werkingsgebieden en instructieregels is relevant voor het voorgenomen project, aan deze regels wordt getoetst.

In de provinciale omgevingsverordening zijn tevens de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
 2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
 3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).
- De beoogde planlocatie valt buiten deze specifieke gebieden.

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende relevante werkingsgebieden:

Werkingsgebied Hoogtebeperkingen luchthaven Texel

De planlocatie ligt binnen het beperkingengebied van de regionale luchthaven Texel. *Zie hoofdstuk 6.*

Werkingsgebied Landelijk gebied

Binnen dit werkingsgebied zijn instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Een woningbouwontwikkeling is uitsluitend mogelijk op een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint. De locatie voldoet.

Het initiatief betreft tijdelijke woningen. Hierover gelden voor Texel geen regionale afspraken.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is geen onderdeel van het Beschermd provinciaal landschap Texel. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat de huisvesting van tijdelijke wernemers op de locatie past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4 Beleid gemeente Texel

3.4.1 Omgevingsvisie Texel 2050

Tot het vaststellen van de Omgevingsvisie is de Structuurvisie van toepassing.

3.4.2 Structuurvisie 'Texel op Koers'

De structuurvisie 'Texel op Koers' is van 2008. Hierin staan de gewenste ontwikkelingen voor de economie, de ruimtelijke ordening en zorg en welzijn. De Structuurvisie vormt voor de komende jaren een toetsingskader voor de beleidsbeslissingen op deze terreinen en geeft richting aan de uitwerking daarvan.

Het toekomstbeeld dat de gemeente voor ogen staat luidt kernachtig: "Texel 2020, een vitaal en springlevend eiland". 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.

Afweging

Op de kaart bij de structuurvisie is te zien dat de planlocatie ligt binnen de aanduiding 'toeristische zonering' (zie *afb.12*). Binnen de gebieden aangeduid als 'toeristische zonering' zal de gemeente Texel de professionalisering van de toeristische sector ondersteunen. Het initiatief ligt daarbij bij de toeristische sector en de individuele ondernemers. De gemeente Texel ziet er op toe dat nieuwe (bouw-) plannen de kernkwaliteiten van het eiland behouden en zo mogelijk versterken.

In de Structuurvisie 2020 zijn geen regels opgenomen waaraan de huisvesting van tijdelijk personeel dient te voldoen. Paal 28 betreft een 'jaar-rond paviljoen met toegankelijke strandslag/. Plaatsing van de tien stacaravans ten behoeve van tijdelijk personeel is noodzakelijk voor de voortzetting van de bedrijfsvoering van Strandpaviljoen Paal 28. Op het moment dat wordt voorzien in adequate slaapplekken voor tijdelijk personeel, kan deze toeristische voorziening haar sterke marktpositie behouden.

De situering van de stacaravans zoekt aansluiting bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en de 'Texelse identiteit'. Het plan past daarmee binnen de ambities uit de structuurvisie.



afb.12 Uitsnede uit kaart structuurvisie Texel 2020 (kwaliteit kaart zoals in plan)

3.4.3 Beleid huisvesting tijdelijke werknemers

Texel heeft beleid voor de huisvesting van tijdelijke werknemers vastgelegd in de notitie 'Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers' (2020).

Achtergrond van het beleid is dat de Texelse economie sterk afhankelijk is van een aantal sectoren (nl. toerisme, recreatie en landbouw). Vaak is er sprake van een piekseizoen waarin er sterke behoefte aan personeel is. Steeds vaker klinkt het geluid dat er sprake is van krapte op de arbeidsmarkt voor het aantrekken van goed (tijdelijk-) personeel voor de Texelse bedrijven. Het gaat dan met name om de branches toerisme, horeca, landbouw, onderwijs en zorg. Veelal moet er voor het invullen van vacatures worden uitgeweken naar personeel dat niet op Texel woont. Het aantrekken én huisvesten van deze arbeidskrachten is een probleem.

De veerboot met een laatste afvaarttijd van 21:00 uur betekent dat voor werknemers in sommige branches uitwijken naar woonruimte op het vaste land geen optie is. Verder kent Texel relatief hoge huren in de vrije sector. Ook koopwoningen zijn relatief duur en er is een tekort aan betaalbare koop. Daarnaast geldt voor medewerkers die zich niet vast vestigen dat zij mogelijk voor dubbele lasten komen te staan.

De notitie geeft een overzicht van de kansen en kaders voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Afweging

De gemeente wil om het tekort aan huisvesting voor (tijdelijke) werknemers te verminderen de mogelijkheden voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers verruimen en meewerken aan initiatieven daarvoor.

Op basis van de notitie zet de gemeente in op een aantal mogelijke huisvestingsvormen. 'Tijdelijke (personeels)huisvesting in woonunits o.b.v. kruimelprocedure en tijdelijke vergunning' is daar een van. De woonunits zijn geclusterd, het betreft een tijdelijke situatie voor maximaal 10 jaar en de situering heeft geen onomkeerbare gevolgen.

Op de locatie vindt in een loods de opslag ten behoeve van Paal 28 plaats. De locatie is daarmee direct gekoppeld aan het bedrijf. In het verleden is door initiatiefnemer een bouw aanvraag gedaan voor in pandige huisvesting in een grotere loods. Deze is door de gemeente verleend. Ten gevolge van door omwonende(n) aangespannen procedures is het beoogde plan vele jaren vertraagd, de door de gemeente verleende bouwvergunning 1e fase was nog steeds niet onherroepelijk. De gemeente en Boom hebben naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRS 15 april 2015) de afspraak gemaakt te kiezen voor huisvesting van seizoenspersoneel in stacaravans in plaats van in een nieuw te bouwen loods. Daarbij is tevens de afspraak gemaakt dat Boom afstand zou doen van de eerder verleende bouwvergunning voor een nieuwe loods. Het bouwvlak op de locatie is vervolgens in het bestemmingsplan aanzienlijk verkleind en toegespitst op het werkelijke gebruik: de opslag.

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in 10 stacaravans is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 10 jaar. Inpandige realisatie van de huisvesting is in de bestaande loods door ruimtegebrek niet mogelijk.

De aanwezigheid van de tijdelijke huisvesting op de locatie is geaccepteerd in de omgeving. Het wederom vergroten van het bouwvlak om toch inpandige huisvesting mogelijk te maken zou (ook ruimtelijk) niet opportuun zijn. Het verdwijnen van de mogelijkheid voor huisvesting van tijdelijke werknemers is niet goed voor de bedrijfsvoering van Paal 28. Het opnieuw verlenen van een tijdelijke vergunning is passend voor de huidige situatie.

3.4.4 Parkeerbeleid

De CROW normering vormt de basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van de gemeente Texel is op 1 december 2015 vastgesteld en in 2018 gewijzigd (beëindiging afkoopregeling. Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein.

Afweging

Bij de uitwerking van het plan wordt de gemeentelijke parkeernormering gehanteerd (zie *paragraaf 5.6*). Er is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Texel.

3.4.5 Welstandsnota

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

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

Afweging

Het plangebied ligt in welstandsvrij gebied. Concreet betekent dit dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het uiterlijk van de op te richten bebouwing. Er wordt uitsluitend opgetreden bij 'excessen'. Voor welstandsvrije gebieden wordt in de gemeente Texel de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit ambtelijk afgedaan.

In hoofdstuk 4 is de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van het plan afgewogen.

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

De ontwikkeling van tijdelijke huisvesting voor seizoenswerkers past binnen de structuurvisie en is mogelijk en gewenst. Verlening van een nieuwe tijdelijke vergunning is wenselijk vanwege de uitspraak ABRS 15 april 2015 (waarin recht wordt gedaan aan de situatie ter plaatse) en de noodzaak voor huisvesting van seizoensarbeiders voor Paal 28.

Toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid van concrete bouwplannen is aan de orde. Welstandstoetsing wordt door de ligging in welstandsvrij gebied ambtelijk afgedaan.

3.6 Conclusie toets beleid en regelgeving

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Het planvoornemen is getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is sprake van een duurzaam ruimtegebruik, en de ontwikkeling van de huisvesting heeft geen significant negatief effect op het PKB-Waddenzee.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de Omgevingsverordening NH2022 binnen het bestaand stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van het Bijzonder provinciaal landschap Wieringen.
- Het initiatief past binnen regionale en gemeentelijke ambities betreffende de versterking van recreatieve sector en de huisvestingsmogelijkheden voor seizoenswerkers die hier het gevolg van is.

4. LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

4.1 Algemeen

Bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel (vastgesteld 2013) onderdeel van het toetsingskader.

Texel ontleent haar identiteit een het 'eilandgevoel' in combinatie met de grote landschappelijke en cultuurhistorische diversiteit. De kernwaarden van Texel zijn:

- 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;
- de maritieme monumenten.

In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het voorliggende plan zich voegt in het Beeldkwaliteitsplan Texel.

Als onderdeel van paragraaf 5.1.5 Bkl 'beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed' is een verantwoording voor zorgvuldig ruimtegebruik onderdeel van dit hoofdstuk.

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Historische en landschappelijke context

De kern van Texel is ontstaan als keileemopduiking in de Zuiderzee, waarmee Texel zicht onderscheidt zich van de overige Nederlandse Waddeneilanden, die zijn ontstaan op strandwallen. De hogere ligging van de Hoge Berg is te danken aan de voorlaatste ijstijd. Het ijs kwam tot halverwege Nederland en zorgde, door de grote druk voor opstuwing van het land. Onder het ijs ontstond keileem, een mengsel van klei, zand en keien. De vele grote keien die nu nog op Texel worden gevonden zijn meegebracht door dit ijs.

Texel werd een eiland in 1170, na de Allerheiligenvloed die de kust van Nederland voor altijd veranderde. Tot die tijd was het gebied, dat Texel zou worden, verbonden met het vasteland. Tijdens deze zware storm brak de stormvloed door de duinen heen en ontstonden behalve Texel ook het eiland Vlieland, het Marsdiep, de Waddenzee en de Zuiderzee. Aanvankelijk lagen er twee eilanden, Texel en Eijerland, maar in de 17e eeuw werden deze twee verbonden en werden één eiland: Texel (*zie afb.13*).

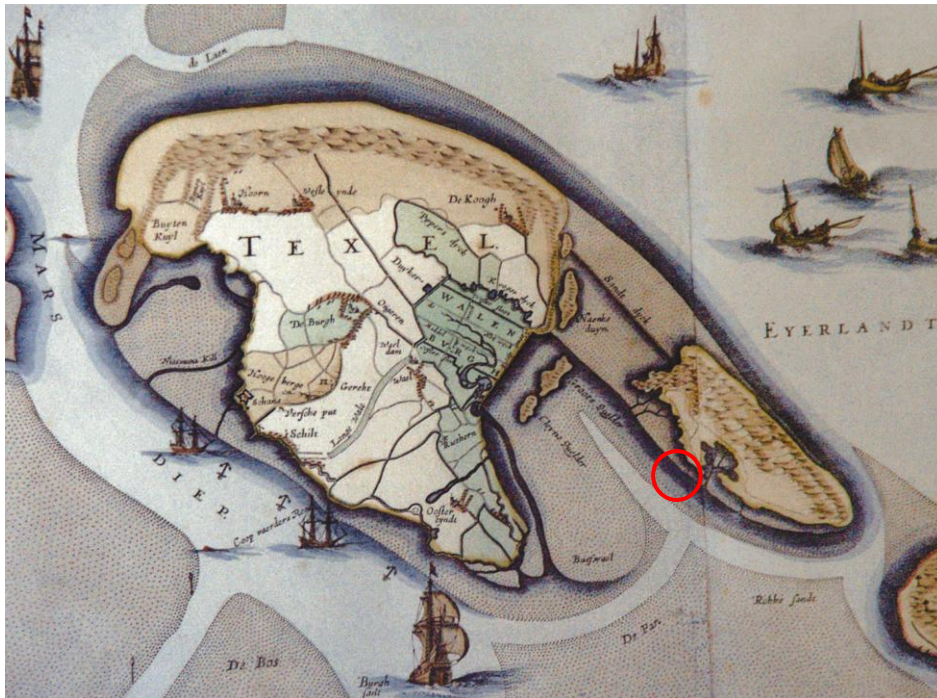
De Cockdorp ligt in het noorden van Texel. Oorspronkelijk lag het dorp in de kwelder tussen de eilanden Eierland en Texel. De kwelder was ontstaan nadat in 1610 de Zanddijk die de twee eilanden met elkaar verbond, werd aangelegd. Vanaf 1835 is een start gemaakt met de inpoldering van de kwelder voor agrarisch gebruik. Hierbij was onder meer Nicolas Joseph de Cock betrokken. In de nieuw aangelegde polder Eierland werd in 1836 een dorp gesticht dat aanvankelijk Nieuwdorp heette, maar dat later naar hem genoemd werd: De Cocksdorp (*zie afb.14*).

Parallel aan de natuurlijke ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken.

Het landschap rond het dorp kenmerkt zich door een grote veelzijdigheid. Zo kenmerkt het landschap aan de noord- en zuidzijde zich door de openheid van de polder. Deze gronden worden nog steeds vooral gebruikt voor de landbouw (weide, akkerland). De Roggesloot en de daar omheen liggende gronden aan de zuidzijde van het dorp hebben inmiddels een belangrijke natuurfunctie gekregen. Oostelijk grenst De Cocksdorp aan de dijk langs de Waddenzee

(Stengweg). Langs deze dijk ligt het Eijerlands Kanaal. Tot slot is het landschap ten westen van De Cocksdorp gevormd door de aangelegde bos- en recreatieterreinen. Dit landschap heeft daarom een relatief gesloten karakter en contrasteert sterk met het open landschap ten noorden en zuiden van het dorp (zie afb.15).

De planlocatie ligt in het gebied van de bos- en recreatieterreinen ten westen van De Cocksdorp. Dit landschap heeft een overwogen besloten karakter en ligt ingeklemd tussen het dorp en de duinen. Op de historische kaart uit 1925 is te zien dat dit gebied deels uit strandwallen bestaat.



afb.13 Detail van een grote wandkaart van Noord-, en Zuid-Holland uit ca. 1725, getekend naar een oorspronkelijke kaart van J.A. Colom uit 1691. Collectie Maritiem en Juttersmuseum Texel



afb.14 Topografische kaart, historische bebouwing ca. 1925 (bron: topotijdreis.nl), planlocatie indicatief

Op de reeks van historische kaarten hieronder is de oorspronkelijke landschappelijke structuur en de ontwikkeling van bebouwing en beplanting goed herkenbaar:

- De direct omgeving van de planlocatie bestaat uit een duin.
- Het duin aan de noordzijde wordt met een pad schuin op de Krimweg ontsloten (de huidige toegangsweg naar Kruimweg 44).
- Rond dit pad is een clustering van bebouwing ontstaan.
- De agrarische gronden ten noorden van het duin zijn in de jaren tachtig van vorige eeuw ingericht als bosgebied, waardoor het duin afgesloten is geraakt van het overige duingebied.
- Het pad is van doorgaand duinweg een toegangspad geworden.
- In de huidige situatie is alleen nog de opslagloods als bebouwing achter de woning aanwezig. Het gebied ten oosten van de planlocatie is verder verdicht met permanente bebouwing (zie afb.1).



afb.16 Topografische kaart ca. 1925



afb.17 Topografische kaart ca. 1950



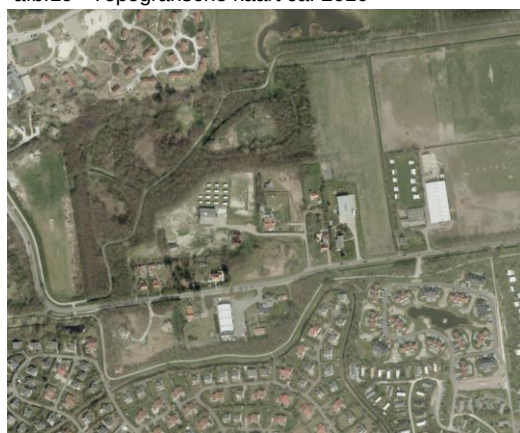
afb.18 Topografische kaart ca. 1975



afb.19 Topografische kaart ca. 2010



afb.20 Luchtfoto ca. 2006



afb.21 Luchtfoto ca. 2010

4.3 Beeldkwaliteit

Op basis van het beeldkwaliteitsplan Texel ligt de planlocatie in de rand van het deelgebied 'de Duinen'. Het situeren van de 10 stacaravans en het douchegebouw, inclusief de bijbehorende terreininrichting, sluiten als volgt aan bij de criteria voor ontwikkelingen in dit deelgebied:

Landschapsstructuur

- Het bebouwingscluster staat los in de open ruimte, waardoor het ruimtegevoel blijft bestaan.
- Er worden geen hekken of hagen geplaatst.
- Bestaande duinbeplantingen vormen een randen van de open ruimte.
- Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande erfpad met bestaande verharding rond de opslagloods. De caravans zijn toegankelijk via bescheiden tegelpaden.
- De buitenruimte wordt verder niet ingericht en maakt hierdoor onderdeel uit van het omringende landschap,
- De situering van de stacaravans is landschappelijk ingepast door de positie los van de bosrand (in 2010 was dit nog niet het geval, zie afb.19).

Erven

- Erf en landschap vloeien in elkaar over.
- Het karakter van het onderliggende landschap blijft behouden.
- Voor het erf is in het verleden een erfinrichtingsplan gemaakt en goedgekeurd (zie afb.5).
- Het woonhuis staat op een prominente plaats vóór alle overige bebouwing.

Bebouwing

- De schaal van de bebouwing sluit aan bij de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.
- De caravans hebben een onopvallende uitstraling, ondergeschikt in karakter en situering ten opzicht van de hoofdbebouwing op het erf (woning met loods).
- Douchegebouw is bescheiden en onopvallend, aansluitend op de opslagloods.
- Geen scheidingen in buitenruimte tussen de volumes.
- De bebouwing sluit aan bij de bijzondere locatie: duinsfeer, strand, recreatie.



afb.22 Erf en landschap vloeien in elkaar over



afb.23 Buitenruimte wordt niet ingericht



afb.24 Zo weinig mogelijk verharding



afb.25 Douchegebouw onopvallend achter loods

4.4 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Texel participeert hierin.

Duurzaamheid en energiebesparing

- De nieuwe situatie is dezelfde als de oude situatie.
- De stacaravans staan op het terrein van de werkgever, wat zorgt voor toezicht en bewustwording. De voorzieningen in de buitenruimte bij de caravans (zoals verlichting) zijn beperkt.
- De stacaravans zijn van kunststof, wat duurzamer is dan traditionele materialen. Kunststof heeft nauwelijks onderhoud nodig en gaat daarbij een lang tijd mee.
- Wanneer aanpassing van de systemen mogelijk mocht blijken, kan gekozen worden voor energiezuinige opties.

Duurzame inrichting buitenterrein

Bij de inrichting van het terrein is rekening gehouden met klimaatadaptatie:

- groene inrichting, zo weinig mogelijk verharding;
- vasthouden water in het gebied, hemelwater infiltreert in de grond;
- stimuleren gebruik fiets.

4.5 Zorgvuldig ruimtegebruik

Alternatieven voor huisvesting in de caravans zijn op de locatie niet aanwezig. Huisvesting van seizoensarbeiders op het eigen erf.

Het initiatief wordt beschreven in hoofdstuk 2. Het betreft het toestaan van 10 stacaravans en een douchevoorziening voor seizoensarbeiders van Paal 28 op het terrein van de eigenaar aan de Krimweg 44. De voorziening ligt op korte afstand van Paal 28 en is per fiets goed bereikbaar.

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor instructieregel 5.129g Bkl van toepassing is. Instructieregel 5.129g Bkl heeft betrekking op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vergt dat de behoefte aan de voorzieningen inzichtelijk wordt gemaakt. Desondanks moet wel inzicht worden gegeven of in dit geval sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

Scope

De voorziening is specifiek gericht op werknemers van Paal 28 die niet op het eiland wonen en daardoor afhankelijk zijn van tijdelijke huisvesting. Omdat Paal 28 aan de noordzijde van het eiland ligt, en Texel afhankelijk is van een bootverbinding, is een goede huisvesting op het eiland noodzakelijk.

Kwantitatieve behoefte

In Noord-Holland Noord en ook op Texel is een structureel tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers. Zowel bestaande recreatieterreinen als bestaande woningbouw bieden te weinig mogelijkheden of zijn te duur. Bovendien sluiten deze voorzieningen niet goed aan bij de vraag van werkgever (structurele oplossing) en werknemers (tijdelijke oplossing naast ander hoofdverblijf).

Op de locatie Krimweg 44 staan 10 caravans met een capaciteit voor maximaal 20 werknemers. Dit sluit aan bij de behoefte zoals die reeds jarenlang bij het bedrijf aanwezig is. De locatie ligt op

fietsafstand van Paal 28 en is daarmee zeer geschikt voor de huisvesting. Daarnaast is het eigen terrein. De oplossing heeft zich in de praktijk bewezen.

Alternatieve locaties in de regio

Er is sprake van een directe koppeling tussen de seizoenshuisvesting en de exploitatie van Paal 28. De noodzaak voor de huisvesting van seizoensarbeiders is ook de komende jaren nog aanwezig. Alternatieve locaties in de regio zijn niet bekend en niet onderzocht.

Van de realisatie van het nieuwe hotel worden geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten, zoals leegstand, op het huidige aanbod van recreatieverblijven en woningen verwacht.

Kwalitatieve behoefte

De nabijheid van Paal 28 en de koppeling aan het bedrijf is een van de kwalitatieve meerwaarden van de locatie. De schaal is beperkt, waardoor er toch sprake is van eigen, zelfstandige woongelegenheden dat kostentechnisch interessant is om te wonen.

Naast het feit dat de huisvesting een positief effect heeft op de werkgelegenheid in het bedrijf zelf, heeft de huisvesting een positieve spin-off op vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving.

Regionale afstemming

Regionale afstemming is niet noodzakelijk omdat het minder dan 15 woningen betreft, en het specifiek huisvesting voor Texel betreft.

Het initiatief is economisch haalbaar

Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten door initiatiefnemer gedragen worden (zie paragraaf 7.2).

Betekenis voor dit project:

Op basis van de afweging van het zorgvuldig ruimtegebruik betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Er is een kwantitatieve behoefte naar huisvesting voor seizoensarbeiders. De locatie op eigen grond in de nabijheid van het bedrijf is hiervoor passend en functioneert al jaren naar ieders tevredenheid.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.6 Conclusie toets landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Het initiatief past binnen de historische en landschappelijke context van de locatie:

- De beoogde ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van De Cocksdorp, op de overgang tussen de strandpolders en het duingebied, en voegt zich binnen de landschappelijke en cultuurhistorische context.
- Het situering van de 10 stacaravans en het douchegebouw, inclusief de bijbehorende terreininrichting, sluiten aan bij de criteria voor ontwikkelingen in het Beeldkwaliteitsplan Texel:
 - de situering van de stacaravans is landschappelijk ingepast door de gebouwen te clusteren en ruimtelijk los te houden van de bosrand;
 - erf en landschap vloeien in elkaar over;
 - de schaal van de bebouwing sluit aan bij de schaal van de bebouwing in de directe omgeving;
 - de caravans hebben een onopvallende uitstraling, ondergeschikt in karakter en situering ten opzicht van de hoofdbebouwing op het erf (woning met loods).
- Er is sprake van een duurzame relatie werkgever en huisvesting. Er is een kwantitatieve behoefte naar huisvesting voor seizoensarbeiders. De locatie op eigen grond in de nabijheid van het bedrijf is hiervoor passend en functioneert al jaren naar ieders tevredenheid.
- Bij de inrichting van het terrein is rekening gehouden met klimaatadaptatie:
 - groene inrichting, zo weinig mogelijk verharding;
 - vasthouden water in het gebied, hemelwater infiltreert in de grond;
 - stimuleren gebruik fiets.

5. FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op wijze bij de planvorming voor Hotel Waddenpoort rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

5.2 Milieubelastende activiteiten

Wettelijk kader

Voorheen werd vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening beoogd bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen.

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven (inwaartse werking). Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt (uitwaartse werking).

In ruimtelijke plannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De genoemde richtafstanden in de publicatie geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet wordt een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen. De regeling wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen die met milieuzonering onder de Wro worden nagestreefd gelden:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is vrijwillig. Er kan ook op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. In de ruimtelijke onderbouwing BOPA dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een ETFAL. Een ETFAL kan door voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten) en omliggende woningen aan te houden. De VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' kan hierbij nog steeds worden gebruikt. Voor de beoordeling van de seizoenshuisvesting biedt de VNG-brochure een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit.

Afweging

De omgeving van de locatie van de stacaravans is te beschouwen als rustig buitengebied als bedoeld in de VNG-brochure. Het plangebied is gelegen in een natuurrijk gebied en in de directe omgeving bevinden zich woningen.

Uitwaartse werking

De huisvesting van seizoenswerkers betreft een woonfunctie en is daarmee zelf geen milieubelastende activiteit.

Inwaartse werking

Bedrijvigheid in de omgeving kan invloed hebben op de seizoenshuisvesting. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is gekeken naar (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving die van invloed kunnen zijn op het woongenot. Direct daarbuiten bevinden zich een aantal bedrijven. De effecten van de huisvesting van de seizoenswerkers op de bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt als volgt beoordeeld (zie afb.26):

1. Krimweg 22 – paardenhouderij en minicamping (Stoeterij van der Linde)

Op basis van de VNG-brochure geldt voor het 'Fokken en houden van overige graasdieren: - paardenfokkerijen' een richtafstand van 50 m voor het aspect geur. Voor 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' geldt een richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 175 meter vanaf de minicamping en op een afstand van ca. 200 meter vanaf het agrarische bouwvlak. De situering van de 10 stacaravans vormt geen probleem voor de bedrijfsvoering op Krimweg 22.

2. Krimweg 26-28 – aardappelhandel (Boon)

De Aardappelhandel kan worden gebracht onder de omschrijving 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' en 'Grth in ruwe tabak, groente, fruit en consumptie-aardappelen'. Bij de omschrijving 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' is het aspect geluid de maatgevende richtafstand en bedraagt 30 meter. Bij de omschrijving "Grth in ruwe tabak, groente, fruit en consumptie-aardappelen" is het aspect geur de maatgevende richtafstand en bedraagt 50 meter. Voorgaande betekent dat in ieder geval aan een richtafstand van 50 meter voldaan moet worden. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 100 meter vanaf de grens van het perceel Krimweg 26 – 28 en het wonen in de stacaravans vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de aardappelhandel.

3. Krimweg 53 – bouw- en strandbedrijf (Grabo)

Grabo kan worden gebracht onder de omschrijving "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²", "Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²", "Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g." en "Houtzagerijen". Voor de laatste categorie geldt de grootste richtafstand, namelijk 100 m voor het aspect geluid. De planlocatie ligt op een afstand van 100 meter vanaf de grens van het perceel Krimweg 53. Hiermee wordt aan de richtafstand van 100 meter voldaan.

4. Roggeslootweg 6 - vakantiepark (De Krim)

Het vakantiepark De Krim reikt tot aan de Krimweg toe. Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' een richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 150 m vanaf De Krim en het wonen in de stacaravans vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

5. Krimweg 102 – vakantiepark (Landal Sluftervallei)

Dit park reikt tot het duinbos, welk duinbos ook grenst aan de planlocatie. Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' een richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 100 m vanaf Landal Sluftervallei en het wonen in de stacaravans vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

6. Roggeslootweg 3 – golfbaan (De Texelse)

Op basis van de VNG-brochure geldt voor 'Golfbanen' een richtafstand van 10 m voor het aspect geluid. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 400 m vanaf de golfbaan en het wonen in de stacaravans vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

Betekenis voor dit project:

- In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven of activiteiten die hinder veroorzaken. Bestaande bedrijven of activiteiten worden niet gehinderd in hun functioneren.



afb.26 (Bedrijfs-)activiteiten in de omgeving van het hotel (nummering zoals in paragraaf 5.2)

5.3 Geluid door activiteiten

Wettelijk kader

Het Bkl stelt eisen aan nieuwe geluidgevoelige functies binnen het geluidsaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein. Een geluidsaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluidsaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling.

Op basis van artikel 5.78t Bkl moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Vanwege het nachtverblijf kan hinder worden ondervonden van het geluidsniveau van de omliggende wegen.

Afweging

De planlocatie ligt niet in het geluidsaandachtsgebied van rijkswegen, spoorlijnen of industrieterrein. de N99 en de A7.

In 2015 is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het verkeer op de Krimweg op de stacaravans. Daarin is geconcludeerd dat de geluidbelasting nabij de stacaravans lager is dan 28 dB. De situatie wordt voor de stacaravans omschreven als goed.

Ten gevolge van de verkeersgeneratie van de bewoners van de 10 stacaravans, neemt de geluidbelasting toe op de gevel van de bestaande woningen langs de Krimweg met maximaal 0,1 dB. Deze waarde is verwaarloosbaar. Er wordt geen (extra) hinder verwacht in de omgeving.

Omdat het verkeersbeeld op de Krimweg sinds 2015 niet gewijzigd is, is dit onderzoek niet opnieuw uitgevoerd.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de instructieregels 5.1.4.1 Bkl. Voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) gelden omgevingswaarden. Een activiteit is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Afweging

De planontwikkeling beoogt de realisatie van huisvesting voor seizoenswerkers. De effecten van de extra verkeers-aantrekkende werking op de luchtkwaliteit zijn hierna beoordeeld.

Huidige luchtkwaliteit

Uit de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat de planlocatie niet binnen een aandachtsgebied of maatregelengebied voor luchtkwaliteit is gelegen. Ook vindt er in de omgeving geen grote uitstoot plaats door bijvoorbeeld verkeer op rijkswegen. Er kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)

Met het voorgenomen plan is er sprake van extra personenverkeer en in beperkte mate van extra vrachtverkeer. Het verkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de hotelfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Betekenis voor dit project:

Vanaf het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de huisvesting voor seizoenswerkers (in 10 stacaravans).

5.5 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. De volgende drie doelen zijn dan ook essentieel voor een gezonde bodem:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente Texel heeft in 2020 de Bodemkwaliteitskaart voor het grondgebied van Texel, waarop is aangegeven in welke bodemkwaliteitsklasse iedere bodemkwaliteitszone valt, opnieuw vastgesteld. De bodemkwaliteit is in ieder geval aanvaardbaar indien de onderzochte waarden voldoen aan de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Volgens artikel 5.89ka Bkl; overlegt een aanvrager van een vergunning (indien noodzakelijk) een onderzoek waarmee de waarden van de bodem worden aangetoond.

Afweging

Ten behoeve van de tien stacaravans worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. De tien stacaravans zijn vrij te verplaatsen en geplaatst op het grasland binnen het plangebied. Inzake de bestaande doucheruimte worden eveneens geen bodemingrepen uitgevoerd.

Uit de Bodemkwaliteitskaart blijkt dat voor het plangebied de bodemkwaliteitsklasse "Landbouw/natuur" van toepassing is en op basis van historisch onderzoek het gebied niet wordt aangemerkt als verdachte locatie voor bodemverontreiniging.

Verder blijkt uit de kaart van het Bodemloket, een kaart die informatie weergeeft over bodemonderzoeken en saneringen, dat in en rondom het plangebied wel op diverse plaatsen bodemonderzoek, maar geen bodemsanering heeft plaatsgevonden. O.a. de plaats van de stacaravans Krimweg 44 is in 2011 onderzocht. Uit het onderzoek bleek dat de hypothese dat het om een niet-verdachte locatie ging, kon worden ondersteund.

Nu het plangebied op grond van de beschikbare bodemgegevens niet wordt aangemerkt als verdachte locatie voor bodemverontreiniging en geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, is er geen aanleiding voor nader inventariserend bodemonderzoek.

Betekenis voor dit project

Het plan is gelet op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem uitvoerbaar.

5.6 Wegen, verkeer en parkeren

Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Dit geldt ook bij buitenplanse omgevingsvergunningen.

De gemeente heeft parkeerbeleid met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

Onderzoek

Verkeersgeneratie

De ontsluiting in het gebied blijft dezelfde. Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Krimweg. De Krimweg vormt de belangrijkste route tussen De Cocksdorp en het strand, en ontsluit veel recreatieparken. De dimensionering van de weg sluit aan bij de functie.

Met behulp van CROW 'Kencijfers parkeren 2024' kan het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie worden berekend:

- de planlocatie ligt in 'Buitengebied, niet stedelijk gebied';
- het betreft 10 stacaravans, we gaan uit van de kencijfers voor 'tiny houses';
- voor een tiny house geldt een kencijfer van 1,8 tot 2,4 verkeersgeneratie per dag.
- onder verkeersgeneratie wordt hierbij de **totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer** (exclusief openbaar vervoer) verstaan die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt én hier van wegrijdt.
- Op basis van een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,1 per woning gaat het om 42 verkeersbewegingen per etmaal.

Afweging

In 2015 is het extra verkeer door de 10 stacaravans op de Krimweg afgewogen. Op dat moment werd uitgegaan van een 2060 motorvoertuigen per etmaal op de Krimweg. De mobiliteitsvisie Texel spreekt over een verkeersgeneratie tijdens de zomer van 1000-2000 auto's. Aangezien de Krimweg een vrijliggend voetpad en fietspad heeft, is de capaciteit ruim voldoende om de verkeersgeneratie als gevolg van de 10 stacaravans op te vangen. Het huidige verkeersbeeld -immers de 10 stacaravans staan er al- op de Krimweg ondersteunt dit beeld.

Parkeren

Uitgangspunt is dat overlast door parkerende auto's in de omgeving wordt voorkomen. In de situatie kan volstaan worden met een minimale behoefte aan parkeerplaatsen, oftewel 10 parkeerplaatsen. Omdat de eigenaar van de stacaravans tevens werkgever van Strandpaviljoen Paal 28 is, kan deze bindende afspraken maken of eisen opleggen over het aantal auto's dat het personeel op eigen terrein parkeert.

Betekenis voor het project:

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn ten opzichte van de huidige intensiteit op de Krimweg. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

5.7 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

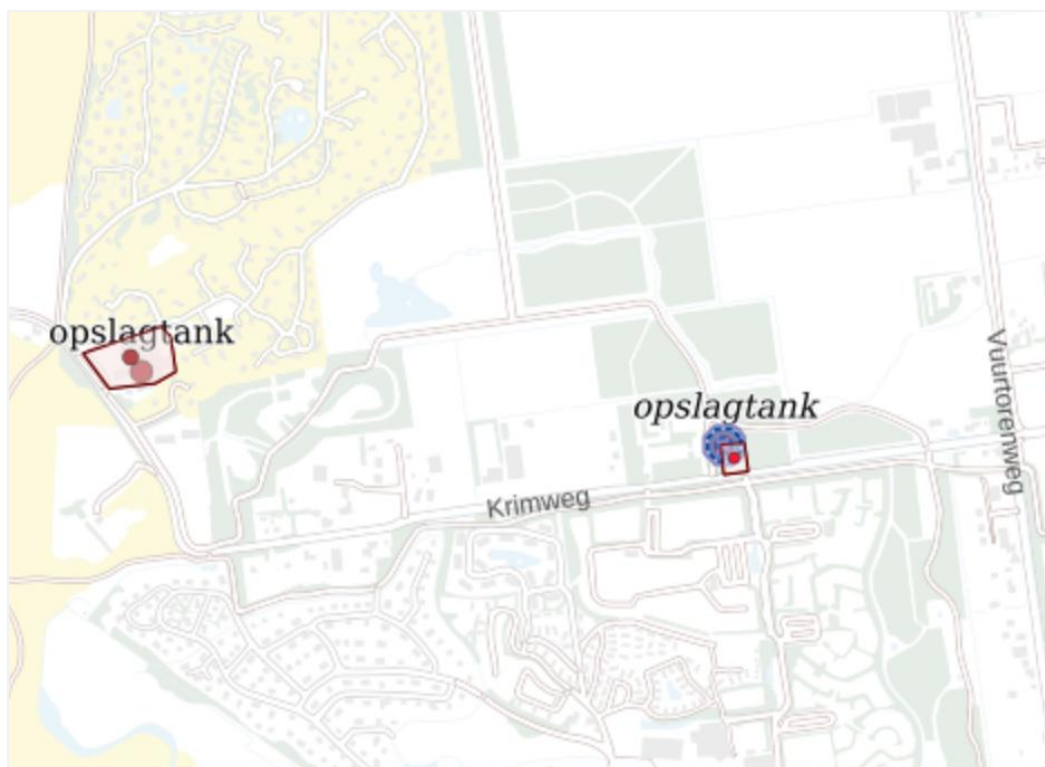
Bij omgevingsveiligheid (voorheen: externe veiligheid) gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met het belang van:

- a. het voorkomen, beperken en bestrijden van risico's van branden, rampen en crisis;
- b. de mogelijkheden van personen om zich bij een brand, ramp of crisis in veiligheid te brengen;
- c. de geneeskundige hulpverlening.

Bij het beoordelen van de omgevingsveiligheid toetst het bevoegd gezag (voor zover van belang) aan de instructieregels in paragrafen 5.1.2.2 Bkl (opslag, productie, gebruik en vervoer gevaarlijke stoffen en windturbines), 5.1.2.3 Bkl (belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen) en 5.1.2.4 Bkl (opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk).

Toetsing omgevingsveiligheid

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op het kaartbeeld op www.atlasleefomgeving.nl. Hieronder is een fragment van de kaart opgenomen:



afb.27 Fragment www.atlasleefomgeving.nl

In de nabijheid van de planlocatie zijn twee inrichtingen aanwezig met een veiligheidsrisico. Het betreft de inrichtingen Landal Sluftervallei (verder te noemen: Landal) en Van Tongelen rijwielverhuur / gas depot (verder te noemen: Gas depot).

Landal

Landal valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Volgens de Leidraad risico-inventarisatie gevaarlijke stoffen (verder te noemen: LRI) is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. Het invloedsgebied (1% letaal) ligt volgens de Gevaarenkaart nr. 9 van de LRI bij een chloorbleekloogtank van 3600 liter op 150 meter vanaf de opslag voor chloorbleekloog. Het plangebied ligt op een afstand van circa 230 meter en valt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van de inrichting. Aanvullend hierop geldt dat het plangebied ook valt buiten de richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar die in bijlage 1 van de VNG-brochure voor een overdekt zwembad is opgenomen.

Gas depot

Op de risicokaart zijn voor de Propaan opslagtank op de locatie ingetekend. Tot 30 m rond de opslagtank moet rekening gehouden worden met explosiegevaar. De planlocatie valt ruimt buiten het invloedsgebied van de inrichting.

Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

De locatie ligt planlocatie buiten het invloedsgebied van risicobronnen die verband houden met transport over water, spoor of door buisleidingen of andere inrichtingen.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.8 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van de te beschermen plan- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Toetsings gebieds- en soortenbescherming

Groot Eco Advies heeft ten behoeve van de ecologische herbeoordeling van de planlocatie een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden en de impact van de beoogde ontwikkeling op nabij gelegen beschermde gebieden zijn als volgt beoordeeld (*zie bijlage 1*):

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van Natura 2000, NNN en BPL is niet aan de orde. Een voortoets is daarom niet nodig. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk (*zie nadere toelichting in bijlage 2*).

Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Ten behoeve van de planontwikkeling is een analyse nodig van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht. Het aanvullend onderzoek naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied wordt hierna beschreven.

Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwfase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden beoordeeld (*zie bijlage 2, 3*).

De effectbeoordeling van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied is als volgt:

- De berekende toename van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden is niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.
- Er hoeft geen vergunning Wnb ten aanzien van de stikstof depositie aangevraagd te worden.
- Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen voortoets naar de effecten van de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura-2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde.
- Er is ecologisch onderzoek gedaan (quickscan) naar de aanwezigheid van beschermde soorten, deze zijn niet aangetroffen.
- Er hoeft geen vergunning Wnb ten aanzien van de stikstof depositie aangevraagd te worden.
- Het voorzorgsbeginsel uit de Wet natuurbescherming blijft van toepassing. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5.9 Water en watersystemen

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

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

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).

Watertoets

In 2014 is in het kader van de watertoets overleg geweest met de waterbeheerder. De conclusies zijn hierna vermeld. Omdat de situatie niet wijzigt, is de watertoets niet opnieuw aangevraagd. Voor het initiatief, de plaatsing van 10 stacaravans inclusief terreinverharding en een douchegebouw, is er geen waterschapsbelang:

- er is geen sprake van een toename verhard oppervlak van meer dan 800 m²;
- de planlocatie ligt buiten de zone waterstaatswerk van de primaire waterkeringen (in dit geval de duinen);
- het planbord niet gerealiseerd in of nabij bestaande watergangen;
- er liggen geen ondergrondse leidingen van het Hoogheemraadschap in het plangebied.

Nadere toelichting:

Waterkwantiteit

De tien stacaravans zijn geplaatst op gras en in het midden van deze caravans is een deel van het terrein, $\pm 50 \text{ m}^2$, bestraat. De afmeting van een stacaravan is $\pm 2,5 \text{ m}$ in de breedte en $\pm 9 \text{ m}$ in de lengte en de totale oppervlakte vanwege de tien stacaravans bedraagt hiermee $\pm 225 \text{ m}^2$. De afmeting van de doucheruimte is $\pm 2,5 \text{ m}$ in de breedte en $\pm 2,5 \text{ m}$ in de lengte en de totale oppervlakte vanwege de doucheruimte bedraagt hiermee $\pm 6,25 \text{ m}^2$.

Dit betekent dat de toename oppervlakte bebouwing kleiner is dan 800 m^2 . Deze ondergrens van 800 m^2 hanteert het Hoogheemraadschap en onder deze grens is compensatie niet nodig.

In of rondom het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Waterkwaliteit en riolering

Daarnaast vinden er binnen het plangebied (i) geen activiteiten op het verhard oppervlak plaats waardoor verontreinigd hemelwater kan afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt, (ii) is er in of grenzend aan het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig, (iii) worden er in het plan geen wijzigingen in het oppervlaktesysteem aangebracht, (iv) vinden er geen werkzaamheden plaats binnen een zone van 5 meter van een waterloop en (v) is er geen sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of – lozing.

Het hemelwater wordt afgevoerd via een gescheiden stelsel. Het afvalwater van de stacaravans en de doucheruimte wordt afgevoerd via het riool en het hemelwater kan rondom en onder de stacaravans gewoon wegzijgen in de ondergrond. Er vindt geen versnelde afvoer plaats van hemelwater in een oppervlaktewaterlichaam.



afb.28 Alleen secundaire waterlopen in omgeving planlocatie aan de Krimweg (bron: HHNK Legger 2024)

Betekenis voor dit project

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor het plan, er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

5.10 Cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw

Beleidskader

Het Bkl stelt met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed eisen aan nieuwe ontwikkelingen.

Het Bkl stelt in artikel 5.130 eisen aan de inhoud van een omgevingsplan of een BOPA in het belang van behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van archeologische monumenten. Zo kunnen monumenten worden aangewezen en gebieden worden aangeduid waar niet mag worden gegraven voordat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming in Noord-Holland voor gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregime Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

Op 18 september 2024 is de beleidskaart Archeologie van de gemeente Texel vastgesteld. De kaart met toelichting geeft een overzicht van de bekende archeologische waarden en de verwachte archeologische waarden. Daarnaast geeft de kaart voor elke locatie in de gemeente aan hoe om te gaan met archeologie bij ruimtelijke ingrepen. Dit schept duidelijkheid en hiermee wordt onnodig archeologisch onderzoek of vernietiging van waardevolle archeologische resten voorkomen. In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische beschermingsregeling voor de planlocatie van kracht.

Landschap en cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook is de aardkundige waarde van delen van Texel is beschreven in de Leidraad.

Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is formele toetsing aan de Leidraad niet noodzakelijk. Ten behoeve van de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie zijn wel de cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject belangrijk voor Texel zijn beoordeeld, zoals het karakteristieke landschapspatroon en de ruimtelijke context van de planlocatie (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

Verantwoording landschap en cultuurhistorie

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- a. bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- b. bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- c. helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De locatie ligt in het aandijkingslandschap omgeven door de recreatieparken van De Cocksdorp. Polder Eierland is een strandpolder, een nieuwere aandijking, met een grootschalige opzet, een regelmatige en rechtlijnige verkaveling en losse erven. Het is een van oudsher ingesloten strandvlakte, waar de duinen en dijken nu het decor vormen. Het plangebied heeft weinig karakteristieke kwaliteiten die bij het aandijkingslandschap horen (de gemeente Texel rekent de planlocatie tot het duingebied).

Ad a. Het initiatief tast geen karakteristieke kenmerken van het omringende landschap of op de planlocatie aan en is vanuit de omgeving heel beperkt zichtbaar.

Ad b. De openheid van het landschap rond de planlocatie is niet kenmerkend.

Ad b. Het gebied is onderdeel van een met bos omzoomd recreatiegebied. De stacaravans zijn achter de bedrijfswoning gevestigd, deze is via een oud duinpad met de Krimweg verbonden.

Archeologie

De Archeologische beleidskaart 2024 van de gemeente Texel geeft voor de planlocatie aan dat bij ingrepen van meer dan 2.500 m² en een archeologisch onderzoek aan de orde is (op basis van de lage archeologische verwachting voor dit gebied). Van een dergelijk grootschalige ingreep is echter lang geen sprake.

Aardkundige waarden

De locatie aan de Krimweg valt buiten de begrenzing van het BPL Texel. In het gebied is geen beschermingsregime voor aardkundige waarden.

Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van cultureel erfgoed te verwachten. Met dit plan wordt de karakteristieke kleinschalige landschappelijke karakteristiek van Texel, het 'verhaal' van het eiland, versterkt.

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het BPL Texel. Bescherming van aardkundige waarden is op de planlocatie niet van toepassing.

5.11 Beschermen van de gezondheid

5.12.1 Wettelijk kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

5.12.2 Milieunormen

In paragraaf 5.1.4 Bkl zijn de instructieregels opgenomen voor de beoordeling van de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op het gebied van gezondheid en milieu. Op het initiatief Krimweg 44 zijn de instructies van belang voor de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.41), het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (paragraaf 5.1.4.2a) en de bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5). Deze aspecten zijn in respectievelijk paragraaf 5.3, 5.4 en 5.5 reeds beoordeeld.

Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden meegewogen bij de realisatie van gevoelige bestemmingen als woningen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op grond van diezelfde rechtspraak is het mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Afweging

Er zijn geen agrarische gronden op kortere afstand dan 50 meter van het voorliggende plangebied aanwezig waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

5.12.3 Kwaliteit inrichting en gebruik fysieke leefomgeving

Met de realisatie van het initiatief wordt een passende huisvesting geboden aan de seizoenswerkers van Paal 28. De caravans en het terrein hebben een basis inrichting, die aansluit bij de situering tegen de rand van de duinen aan. De omgeving van de planlocatie nodigt uit tot het maken van uitstapjes en bewegen (wandelen, fietsen e.d.) en De Cocksdorp is dichtbij.

Betekenis voor dit project

De huisvesting sluit aan bij de wensen van de paviljoeneigenaar en seizoenswerkers. Daarnaast is in de voorgaande paragrafen aangetoond dat het project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om die redenen draagt dit project bij aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

5.12 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapportage de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen in de Wet milieubeheer). Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings-) plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijk nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Op grond van artikel 16.43, tweede lid van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag beoordelen of er als gevolg van een bouwplan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

Op grond van artikel 16.43 Omgevingswet en artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit is de lijst met m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het omgevingsbesluit.

Toetsing

Het project wordt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit aangemerkt als 'permanent kampeer- en caravanterrein' (categorie M4). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen m.e.r.-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een m.e.r.-beoordelingsplicht voor aanleg, wijziging of uitbreiding. In onderhavig plan is de nieuwe situatie gelijk aan de oude situatie. Een m.e.r.-beoordeling is strikt genomen niet noodzakelijk.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding.
- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN, buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofdepositie, is niet aan de orde.
- Uit het aanvullend onderzoek stikstofdepositie blijkt dat als gevolg van de locatie de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.
- Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, deze zijn niet aangetroffen.
- Ook voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een permanent kampeer- en caraventerrein, zoals bedoeld in categorie M4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor dergelijke terreinen geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor aanleg, wijziging of uitbreiding. In onderhavig plan is de nieuwe situatie gelijk aan de oude situatie. Een m.e.r.-beoordeling is strikt genomen niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek van de milieuaspecten in dit hoofdstuk blijkt dat op voorhand² kan worden geconcludeerd dat bij de huisvesting geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.13 Conclusie toets fysieke leefomgeving

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de huisvesting voor seizoenswerkers aan de Krimweg, zijn uitgesloten. Dit blijkt o.a. uit de volgende aspecten:

- Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding.
- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN, buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofdepositie, is niet aan de orde.
- Uit het aanvullend onderzoek stikstofdepositie blijkt dat als gevolg van de locatie de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.
- Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, deze zijn niet aangetroffen.
- Ook voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

²Op dit moment wordt nog onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied.

6. BEPERKINGENGEBIEDEN

6.1 Hoogtebeperkingen luchthaven Texel

Hoogtebeperkingen luchthaven Texel

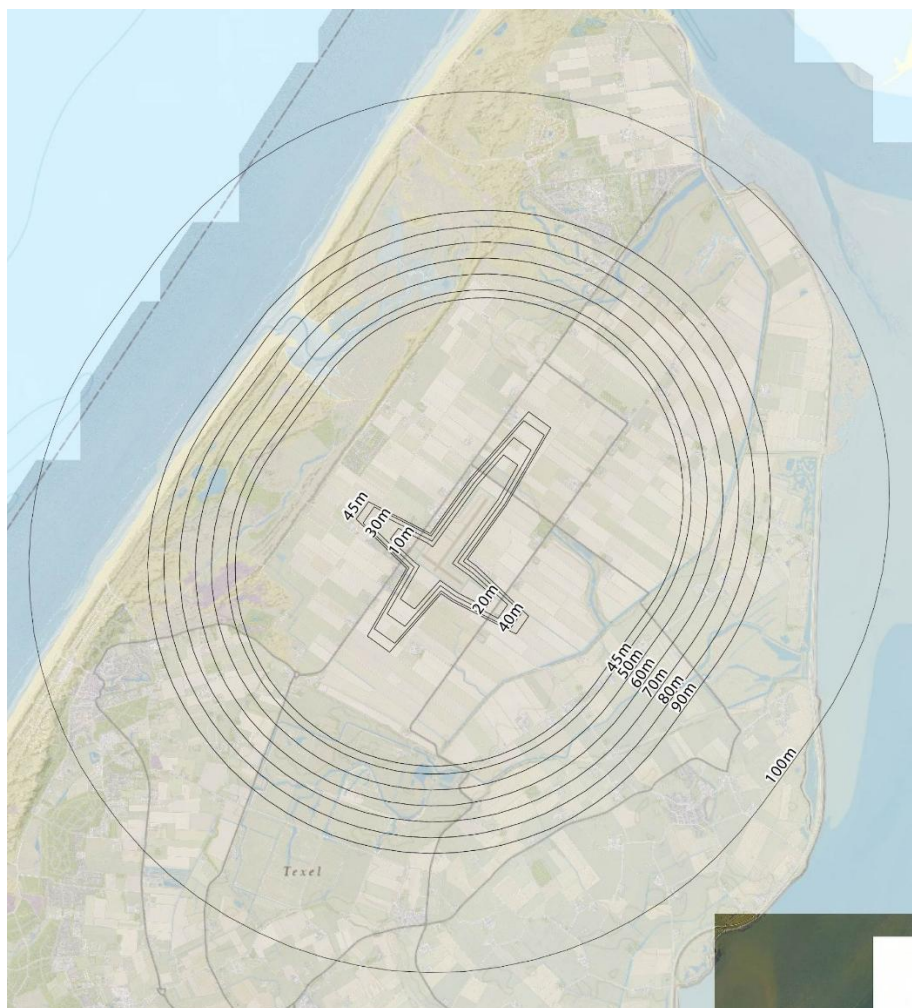
In het Besluit burgerluchthavens is een gebied opgenomen met hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid.

Afweging hoogte

Op de planlocatie geldt een hoogtebeperking tussen de 90 en 100 meter. De hoogte van de stacaravans is hier ruim onder. Overigens is op basis van de instructieregel PKB-Waddenzee en Waddengebied een dergelijke hoogte voor bebouwing in dit gebied ook niet mogelijk.

Kaders in omgevingsvergunning

De hoogtebeperkingen van luchthaven Texel hoeven niet in de omgevingsvergunning te worden betrokken.



afb.29 Hoogtebeperkingen luchthaven Texel

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een ruimtelijk plan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (*in respectievelijk paragraaf 7.2 en 7.3*).

7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer (Boom).

De Grondexploitiewet regelt het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Een exploitatieplan is in dit geval niet verplicht omdat voor wat betreft de tien stacaravans is sprake van een geval in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval, te weten het geval waarin “er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f”. De realisatie van de tien stacaravans is financieel geheel gedragen door de eigenaar van het plangebied, te weten Boom, en verder zijn er geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. De kosten die de gemeente Texel maakt voor het in procedure brengen van de omgevingsvergunning worden verhaald op Boom via de leges.

Verder zal tussen Boom en de gemeente Texel een planschadeovereenkomst worden gesloten die ertoe leidt dat eventuele planschade als gevolg van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor rekening komt van de initiatiefnemer.

De 10 stacaravans als oplossing voor de huisvesting van tijdelijke werknemers voor Paal 28 heeft zich de afgelopen jaren in de praktijk bewezen. Boom wenst ook de komende jaren op deze wijze in de personeelshuisvesting te voorzien. De gemeente zal in de omgevingsvergunning zeker willen stellen dat in het geval Boom de exploitatie staakt van het strandpaviljoen ook een einde komt aan de huisvestingsmogelijkheden op het perceel Krimweg 44.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal voldoende is verzekerd.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Overleg direct omwonenden

De Raad van de gemeente Texel heeft 13 juli 2022 gevallen vastgesteld waarvoor participatie verplicht is onder de Omgevingswet. Een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent een verplichte participatie kent, als sprake is van een aanvraag voor een activiteit die niet past binnen of afwijkt van:

- a. de doelen van het Omgevingsplan;
- b. de door de raad vastgestelde omgevingsvisie of de Structuurvisie Texel 2010, zolang geen omgevingsvisie is vastgesteld;
- c. ander door de gemeenteraad vastgesteld en geldend beleid.

Uit paragraaf 3.4 blijkt dat de aanvraag omgevingsvergunning past bij het gemeentelijk beleid voor huisvesting tijdelijke werknemers. Op basis van de participatieverordening van de gemeente is participatie niet verplicht.

Het plan sluit wel aan bij de wensen van de omgeving. In het verleden is door initiatiefnemer een bouwaanvraag gedaan voor inpandige huisvesting in een grotere loods. Deze is door de gemeente verleend. Ten gevolge van door omwonende(n) aangespannen procedures is het beoogde plan vele jaren vertraagd, de door de gemeente verleende bouwvergunning 1e fase was nog steeds niet onherroepelijk. De gemeente en Boom hebben naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRS 15 april 2015) de afspraak gemaakt te kiezen voor huisvesting van seizoenspersoneel in stacaravans in plaats van in een nieuw te bouwen loods. Voor huisvesting in stacaravans bestond meer draagvlak. Daarbij is tevens de afspraak gemaakt dat Boom afstand zou doen van de eerder verleende bouwvergunning voor een nieuwe loods. Het bouwvlak op de locatie is vervolgens in het bestemmingsplan aanzienlijk verkleind en toegespitst op het werkelijke gebruik: de opslag.

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in 10 stacaravans is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 10 jaar. De schaal van de huisvesting sluit aan bij de door de omgeving gewenste schaal van de bebouwing.

7.3.2 Overleg externe partijen

Bij het voeren van een BOPA, dient sprake te zijn van een evenwichtige verdeling van functies aan locaties. Deze beoordeling vindt over meerdere bestuurslagen plaats, maar het college van B&W is in het onderhavige geval bevoegd gezag. In het verleden is voor dit plan overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Er is geen aanleiding geweest tot aanpassing van het plan. Bij voorliggende omgevingsvergunningaanvraag betreft de nieuwe situatie de oude situatie. Er vinden geen veranderingen plaats.

7.3.3 Procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan.

De gemeenteraad van Texel heeft een lijst vastgesteld waarvoor de raad een adviesrecht heeft bij aanvragen die bepaalde categorieën bouwplannen betreffen. Het voorgestelde initiatief behoort niet tot de categorieën bouwplannen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad vereist is.

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De reguliere beslistermijn van acht weken is van toepassing. Daarnaast kan het college nog eenmalig met zes weken de beslistermijn verlengen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.4 Sociale en maatschappelijke effecten van realisatie hotel

Er is sprake van een directe koppeling tussen de seizoenshuisvesting en de exploitatie van Paal 28. De voorziening is specifiek gericht op werknemers van Paal 28 die niet op het eiland wonen en daardoor afhankelijk zijn van tijdelijke huisvesting. Omdat Paal 28 aan de noordzijde van het eiland ligt, en Texel afhankelijk is van een bootverbinding, is een goede huisvesting op het eiland noodzakelijk.

Een goed huisvesting draagt bij aan het functioneren van het horecabedrijf en de recreatieve aantrekkelijkheid van dit deel van het strand. Gelet hierop draagt het initiatief bij aan de brede welvaart.

8. BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel te onderbouwen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is in de onderbouwing beleidsmatig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en op basis van maatschappelijk draagvlak afgewogen.

Alternatieven voor huisvesting in de caravans zijn op de locatie niet aanwezig.

Beleidsmatige afweging

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Het planvoornemen is getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is sprake van een duurzaam ruimtegebruik, en de ontwikkeling van de huisvesting heeft geen significant negatief effect op het PKB-Waddenzee.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de Omgevingsverordening NH2022 binnen het bestaand stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van het Bijzonder provinciaal landschap Wieringen.
- Het initiatief past binnen regionale en gemeentelijke ambities betreffende de versterking van recreatieve sector en de huisvestingsmogelijkheden voor seizoenswerkers die hier het gevolg van is.

Ruimtelijke afweging

Het initiatief past binnen de historische en landschappelijke context van de locatie:

- De beoogde ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van De Cocksdorp, op de overgang tussen de strandpolders en het duingebied, en voegt zich binnen de landschappelijke en cultuurhistorische context.
- Het situering van de 10 stacaravans en het douchegebouw, inclusief de bijbehorende terreininrichting, sluiten aan bij de criteria voor ontwikkelingen in het Beeldkwaliteitsplan Texel:
 - de situering van de stacaravans is landschappelijk ingepast door de gebouwen te clusteren en ruimtelijk los te houden van de bosrand;
 - erf en landschap vloeien in elkaar over;
 - de schaal van de bebouwing sluit aan bij de schaal van de bebouwing in de directe omgeving;
 - de caravans hebben een onopvallende uitstraling, ondergeschikt in karakter en situering ten opzicht van de hoofdbebouwing op het erf (woning met loods).
- Er is sprake van een duurzame relatie werkgever en huisvesting. Er is een kwantitatieve behoefte naar huisvesting voor seizoensarbeiders. De locatie op eigen grond in de nabijheid van het bedrijf is hiervoor passend en functioneert al jaren naar ieders tevredenheid.
- Bij de inrichting van het terrein is rekening gehouden met klimaatadaptatie:
 - groene inrichting, zo weinig mogelijk verharding;
 - vasthouden water in het gebied, hemelwater infiltreert in de grond;
 - stimuleren gebruik fiets.

Afweging fysieke leefomgeving

Het onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in de Bopa voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

- Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding.
- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN, buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofdepositie, is niet aan de orde.
- Uit het aanvullend onderzoek stikstofdepositie blijkt dat als gevolg van de locatie de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

- Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, deze zijn niet aangetroffen.
- Ook voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Maatschappelijke draagvlak

Op basis van de participatieverordening van de gemeente is participatie niet verplicht.

Het plan sluit wel aan bij de wensen van de omgeving. In het verleden is door initiatiefnemer een bouwaanvraag gedaan voor inpandige huisvesting in een grotere loods. Deze is door de gemeente verleend. Ten gevolge van door omwonende(n) aangespannen procedures is het beoogde plan vele jaren vertraagd, de door de gemeente verleende bouwvergunning 1e fase was nog steeds niet onherroepelijk. De gemeente en Boom hebben naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak (ABRS 15 april 2015) de afspraak gemaakt te kiezen voor huisvesting van seizoenspersoneel in stacaravans in plaats van in een nieuw te bouwen loods. Voor huisvesting in stacaravans bestond meer draagvlak. Daarbij is tevens de afspraak gemaakt dat Boom afstand zou doen van de eerder verleende bouwvergunning voor een nieuwe loods. Het bouwvlak op de locatie is vervolgens in het bestemmingsplan aanzienlijk verkleind en toegespitst op het werkelijke gebruik: de opslag.

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers in 10 stacaravans is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 10 jaar. De schaal van de huisvesting sluit aan bij de door de omgeving gewenste schaal van de bebouwing.

Het huisvesting sluit aan bij de wensen van de gebruiker. Daarnaast is in de voorgaande paragrafen aangetoond dat alle betrokken belangen zijn afgewogen en het project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Conclusie

Het voorliggende plan zorgt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers van Paal 28 op het (eigen) terrein aan de Krimweg 44 in De Cocksdorp, in combinatie met een douchegelegenheid en voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Dit past binnen de ambities van de gemeente voor de huisvesting van tijdelijke werknemers..

Gelet op het onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan en de toets aan het ruimtelijke beleid is bij het realiseren van het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie.

Het Rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid werpen geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu is in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingegaan. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.