Gemeente Texel

.txl

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand (locatie vm Drijverschool)

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand, waarmee de bouw van 32 woningen op het voormalige terrein van de Jan Drijverschool mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DHN2021BP0003-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 17 oktober 2021.

Toelichting

Het bestemmingsplan Den Hoorn – Naalrand is het tweede bestemmingsplan in het kader van de versnelling woningbouw. Met dit plan wordt de bouw van 32 woningen - waarvan 20 sociale huurwoningen – op de locatie van de voormalige Drijverschool mogelijk gemaakt.
Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn 10 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is buiten de daarvoor geldende wettelijke termijn ingediend en dus niet ontvankelijk. De overige zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. In de Nota staat ook een ambtshalve aanpassing. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Naar aanleiding van de behandeling van dit agendapunt in de raadscommissie van 30 juni 2022 zijn onder ‘Aanleiding/Voorgeschiedenis/Eerdere besluiten’ 2 aangenomen moties van 24 mei 2022 toegevoegd.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☑ Nee	Majeure risico’s	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☑ Ja ☐ Nee	Belanghebbenden	☑ Ja ☐ Nee
Beleid	☐ Ja ☑ Nee	Structuurvisie	☑ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	3181303

Bijlagen

1. bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand
2. overzicht ingediende zienswijzen
3. Nota van Zienswijzen

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand (locatie vm Drijverschool)

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan Den Hoorn – Naalrand gewijzigd vast te stellen.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 32 woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen, op de locatie van de voormalige Dijverschool mogelijk gemaakt.
Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Den Hoorn, omdat de locatie een maatschappelijke bestemming heeft en maar 1 woning is toegestaan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waardoor de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden.
Het woningbouwplan gaat uit van 16 ‘rug-aan-rug woningen’ (sociaal), 4 ‘rij woningen’ (sociaal), 4 ‘goedkope rij woningen’ en 8 ‘smalle rijwoningen’.
Binnen het plangebied zijn 38 parkeerplaatsen voorzien, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

In juli 2021 is de grondexploitatie voor dit woningbouwproject door de raad vastgesteld, als onderdeel van het programma ‘Versnelling woningbouwlocaties’.
Het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030 omschrijft het belang om snel veel woningen te realiseren met grote aandacht voor de betaalbare sector. Het tekort aan woningen is met name voor starters hoog.
In de gepresenteerde plannen ligt de focus op sociale huurwoningen (uitwerking Prestatieafspraken 2021 t/m 2025.
Om snel aan de woningvraag te kunnen voldoen is het belang van versnelling
bij de opgaves groot.
Doel is deze woningen zo snel mogelijk te realiseren. De gemeente levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de dorpen.

Het plan heeft van 21 februari tot en met 4 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 10 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is buiten de daarvoor geldende wettelijke termijn ingediend. Deze is daarom niet ontvankelijk. De overige zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. In de Nota staat ook een ambtshalve aanpassing. Daarom wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand (locatie vm Drijverschool)

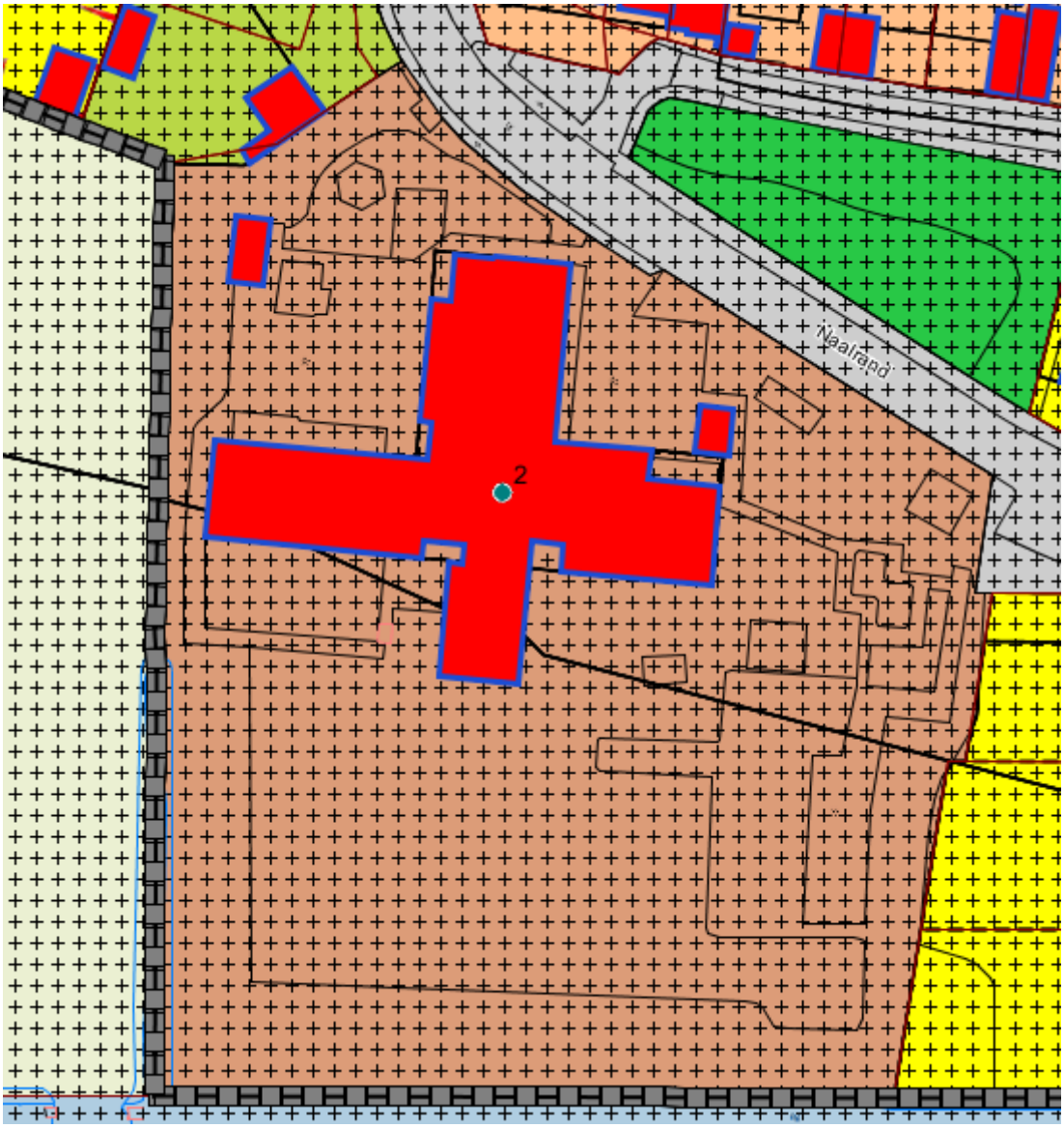
Argumenten tot advies

Bestemmingsplan

Voor de locatie van de leegstaande voormalige Drijverschool en de gymzaal aan de Naalrand 2 in Den Hoorn is een stedenbouwkundig ontwerp voor 32 nieuwe woningen gemaakt.
Na sloop van de school en gymzaal zijn daar 32 woningen voorzien: 16 ‘rug-aan-rug woningen’, 4 ‘rij woningen’, 4 ‘goedkope rij woningen’ en 8 ‘smalle rijwoningen’, zie onderstaand *indicatief stedenbouwkundig ontwerp*.



Deze locatie aan de Naalrand heeft in het vigerende bestemmingsplan Den Hoorn de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daar past deze ontwikkeling niet in. Om de woningbouw mogelijk te maken is dit ontwerpbestemmingsplan voorbereid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De woningen worden binnen de bestemming ‘Wonen – Aaneengebouwd’ gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de bouwvlakken is 4,5/9,0. Dit is lager dan de bouwhoogte van het huidige bouwvlak (6,0/10,0), en is in de systematiek van de bestemmingsplannen de laagste categorie.
Deze bestemmingsplancategorie past zowel het beste bij de doelstelling om betaalbare woningen te realiseren als bij het bouwen aan de dorpsrand.
In het plangebied is binnen de verkeersbestemming ruimte voor 38 parkeerplaatsen, waarmee aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

Binnen het plangebied wordt ook in watercompensatie voorzien binnen de groenbestemming. Dit is nodig omdat er sprake is van toename van verharding. De archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd door een dubbelbestemming.



Plangebied ontwerp bestemmingsplan

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling is de wettelijk verplichte ladderonderbouwing opgesteld, die als bijlage bij het plan is gevoegd. Hiermee wordt de behoefte aan deze ontwikkeling aangetoond.

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen dezelfde systematiek als de andere komplannen.

Compensatie bomen

Binnen het plangebied wordt een aantal bomen verwijderd. In navolging van het amendement ‘Een nog groener en beter groenbeheerplan’ (19 september 2018), welke is verwerkt in het Groenbeheerplan (2018) worden de bomen één op één gecompenseerd in het plangebied en/of elders.

Vormvrije m.e.r procedure

Het college heeft op 8 februari 2022 op basis van de ‘Aanmeldnotitie m.e.r. vormvrije m.e.r.-beoordeling Texel-Den Hoorn-Naalrand’ besloten, dat er door de ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand, planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan. Hierdoor kan worden volstaan met het volgen van de vormvrije m.e.r. procedure in het kader van het bestemmingsplan. Dit besluit is een college bevoegdheid.

Ontwerpplan

Het ontwerpplan heeft van 21 februari tot en met 4 april 2022 ter inzage gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Nota van Zienswijzen

Er zijn 10 zienswijzen ingediend die in de Nota van Zienswijzen worden beantwoord. Kort samengevat gaan die over:

1. PWN vraagt aandacht voor zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld en die bij de uitwerking van het plan worden bekeken.
2. Omgevingsdienst NHN (OD NHN) geeft aan dat nog niet alle aspecten uit het vooroverleg goed zijn verwerkt in het plan. Zij attenderen op het aanvullende bodemonderzoek onder de bestaande bebouwing, zodat nog geen volledige conclusie kan worden getrokken met betrekking tot het aspect bodem. En de toelichting over spuitzones en bestrijdingsmiddelen dient nader gemotiveerd te worden. Beide opmerkingen geven aanleiding tot aanpassing van de Toelichting op het bestemmingsplan.
3. Veiligheidsregio NHN vraagt aandacht voor de aanrijdtijden van de brandweer, de opstelplaats voor hulpdiensten, de afstand tot een brandkraan en de 'Handreiking Bluswater en bereikbaarheid . Deze aspecten vallen buiten hetgeen in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij de uitwerking zal dit worden bekeken.
4. De eigenaren van Klif 1 hebben een uitgebreide zienswijze. Naar aanleiding van hun zorgen over zicht op hun tuin en woning is er geen bezwaar dat daaraan tegemoet wordt gekomen en het plan wordt aangepast: het bouwvlak van de rug-aan-rug woningen achter Klif 1 wordt 4 meter opgeschoven op de Verbeelding. De aangepaste indicatieve stedenbouwkundig ontwerp wordt dan ook vervangen in de Toelichting figuur 2.3).
5. Vermeulen Bikes heeft zorgen om de verkeerssituatie op de Naalrand en Klif.
6. De heer L. heeft vragen over extra ruimte voor Vermeulen Bikes, watercompensatie en het toepassen van gewasbestrijdingsmiddelen.
7. Familie G vindt de onderbouwing van de behoefteraming en de onderbouwing van de woningsoorten en de aantallen onvoldoende en heeft zorgen over verkeersproblematiek en parkeren, aantasting van het Bijzonder Provinciaal Landschap en de invloed op het Nationaal Park Duinen van Texel.
8. Diverse omwonenden hebben een identieke zienswijze ingediend. Zij vinden het aantal woningen bezwaarlijk, hebben onder andere zorgen over de ecologische gevolgen, de ruimtelijke opzet van de wijk (geen levensruimte en speelruimte), het type woningen (liever eengezinswoningen), parkeerproblemen.
9. Mevrouw W. vindt het aantal woningen te veel en heeft zorgen over verkeersdrukte en parkeeroverlast, bouwverkeer, bouwkundige consequenties bestaande bebouwing, de berekening van de stikstof en wil dat de architectuur past bij de bestaande dorpskern.
10. De heer G. heeft op 5 april 2022 een zienswijze ingediend. De wettelijke termijn eindigde op 4 april 2022. Daaro is deze zienswijze niet ontvankelijk en wordt niet behandeld in de Nota. Wel gaat de gemeente met hem in gesprek over zijn vraag in zijn brief.

De uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording staan in de Nota van Zienswijzen. Twee zienswijzen (2 en 4) geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is ook 1 ambtshalve tekstuele aanpassing toegevoegd. Het college heeft op 8 maart 2022 besloten over het (concept) woonakkoord en is daarom geen 'concept' meer. Dit wordt in de Toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

Geen exploitatieplan

De gemeente is wettelijk verplicht tot kostenverhaal. Dit gebeurt door het aangaan van een anterieure/posterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan. Dit is niet nodig op het moment als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hier is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifte. De kosten die de gemeente maakt worden gedekt uit de verkoop van gemeentegrond.

Gewijzigd vaststellen
Geadviseerd wordt het ontwerp bestemmingsplan - met in achtneming van de standpunten op de zienswijzen en de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen – gewijzigd vast te stellen.

Voortgang overige bestemmingsplannen woningbouw buitendorpen
1. Oudeschild - Trompstraat: vaststelling mei 2022
2. De Cocksdorp-Verlengde Schipper Boonstraat: ontwerpplan ligt sinds 25 april 2022 gedurende 6 weken ter visie. Vaststelling volgens actuele planning oktober 2022.
3. Oosterend-Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg: concept is opgestuurd naar de vooroverlegpartners. Vaststelling volgens actuele planning november 2022.

Alternatieven
Niet van toepassing. Met het aanpassen van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de raad.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. Het college stelt aan de raad voor het bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand gewijzigd vast te stellen.
Na vaststelling door de raad van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit plus de documenten ter visie gelegd. Op dat moment start de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.
Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, afhankelijk van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening. Na het sluiten van de beroepstermijn c.q. nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het schorsingsverzoek zal het plan geheel of gedeeltelijk onherroepelijk zijn.

Belanghebbenden

- **Dorpscommissie(s)**
  De dorpscommissie staat op de mailinglijst voor de bestemmingsplan procedure vanaf het ontwerpplan.
- **Externe belanghebbende(n)**
  Het conceptplan is opgestuurd naar de provincie, het hoogheemraadschap HHNK en de Omgevingsdienst NHN. De provincie had geen opmerkingen en de opmerkingen van de Omgevingsdienst en het HHNK zijn in het plan verwerkt.

Structuurvisie
Ruimte en milieu: voldoende betaalbare nieuwe woningen

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), Provinciale Omgevingsverordening.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten
Raadsbesluit 14 maart 2018: herbestemmen locatie Drijverschool-Den Hoorn
Raadsbesluit 17 april 2019: Wensen en bedenkingen Actieplan Wonen
Raadsbesluit 7 juli 2021: versnelling woningbouw (grondexploitaties)
Collegebesluit 8 februari 2022: akkoord met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan
Raad 24 mei 2022: aangenomen Motie Koophuizen betaalbaar maken en houden
Raad 24 mei 2022: aangenomen Motie Betaalbare koopwoningen

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand (locatie vm Drijverschool)

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012.

Overwegende

- Dat de woningnood op Texel groot is en dat er woningen moeten worden toegevoegd aan de woning voorraad;
- Daarom in het kader van versnelling woning bouw op een aantal locaties nieuwe woningen zijn voorzien;
- De locatie aan de Naalrand 2, de voormalige Jan Drijverschool daar één van is.

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand, waarmee de bouw van 32 woningen op het voormalige terrein van de Jan Drijverschool mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DHN2021BP0003-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13-07-2022,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3181303

Bijlagen

1. bestemmingsplan Den Hoorn - Naalrand
2. overzicht ingediende zienswijzen
3. Nota van Zienswijzen

3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 17 oktober 2021.