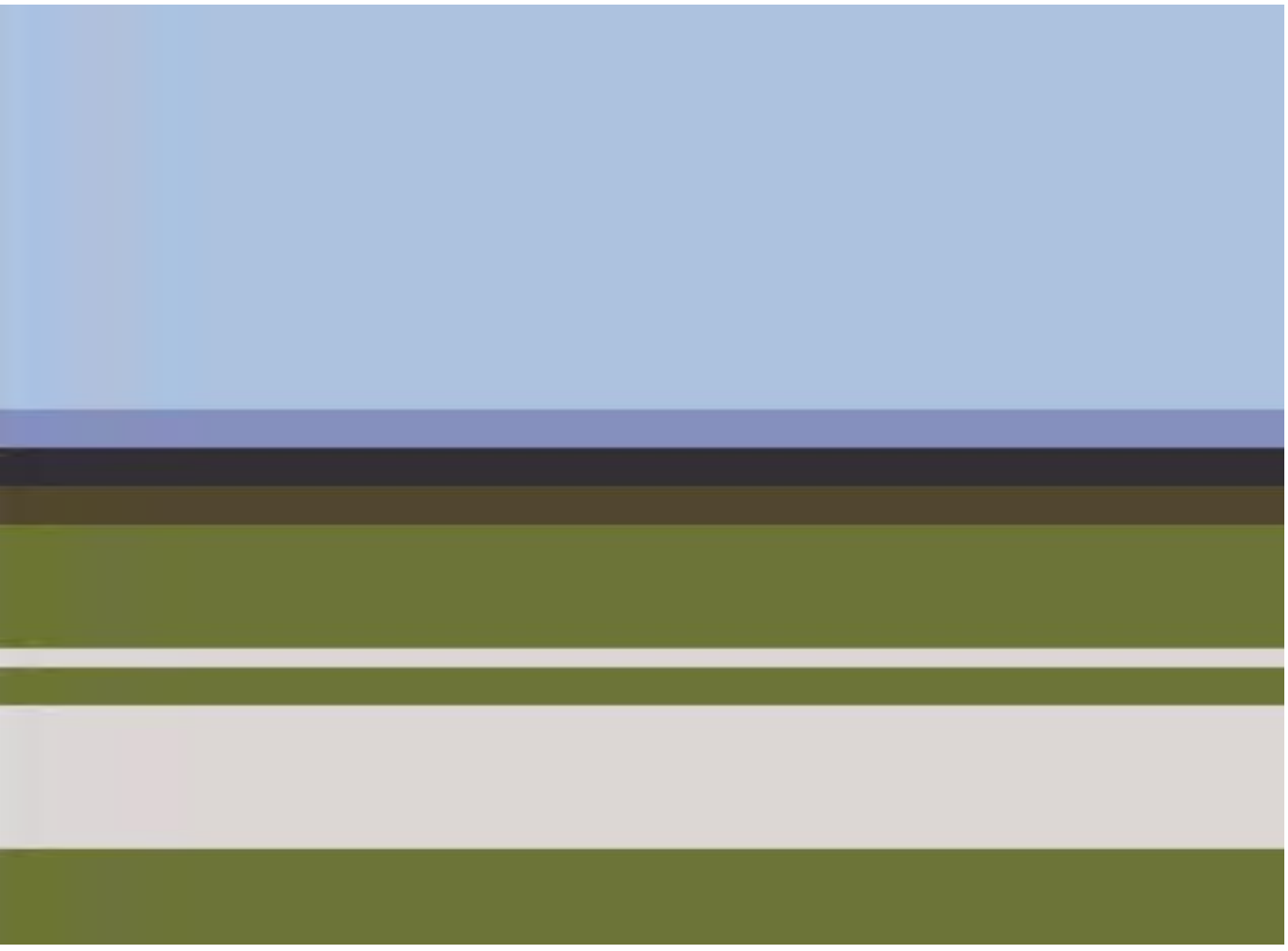
Gemeente Texel

.txl

Bestemmingsplan ‘Woonzorglocatie Gasthuisstraat II’, Den Burg



Nota van Zienswijzen

Vergunningen, mei 2023

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Reacties overlegpartners**	**5**
2.1.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2.2.	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	5
2.3.	Omgevingsdienst Noord-Holland Noord	5
2.4.	Provincie Noord-Holland	6
3.	**Zienswijze**	**7**
3.1.	ingediende zienswijze 1.	7
3.2.	ingediende zienswijze 2.	11
4.	Ambtelijke wijzigingen	15
5.	**Bijlagen**	**18**

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Woonzorglocatie Gasthuisstraat II maakt het mogelijk dat een nieuw gebouw geplaatst wordt met 53 appartementen voor beschermd wonen. Deze appartementen zijn bedoeld voor mensen met dementie of mensen met een zodanig intensieve somatische zorgvraag dat er 24 uurs aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is. Dit nieuwe pand wordt de vervanging van het huidige verpleegtehuis aan de Hollewal.
Omring heeft de ambitie om op deze locatie het 'groene verpleeghuis' van Nederland te bouwen waarin alle ambities op het gebied van duurzaamheid, (positieve) gezondheid en ouderenzorg samenkomen.

Het bestemmingsplan is als ontwerpplan op 28 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.
Ook is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, de veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord-Holland. De reacties van deze instanties zijn ook in de Nota opgenomen.

Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de reacties van de diverse instanties samengevat weergegeven. Daarbij is aangegeven of en welke wijzigingen dit met zich meebrengt voor het plan.
In hoofdstuk 3 staat de zienswijze in samengevatte vorm en is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.
In hoofdstuk 4 zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen.
Na hoofdstuk 4 zijn de bijlagen opgenomen. Dit zijn de geanonimiseerde reacties en zienswijzen.

2. Reactie

2.1. Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

- Inhoud van de reactie

Het Hoogheemraadschap heeft op 7 maart 2023 in haar reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

2.2. Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

- Inhoud van de reactie

Het bestemmingsplan is op 7 maart 2023 voor reactie verzonden naar de veiligheidsregio met verzoek om binnen 6 weken te regeren. Binnen deze termijn is geen reactie ontvangen.

2.3. Reactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

- Inhoud van de reactie

Op 13 maart 2023 is een reactie van de omgevingsdienst ontvangen. In de reactie is een aantal opmerkingen gemaakt over de toelichting. Deze opmerkingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex. Enkele tekstuele aanpassing in de toelichting zijn nodig.
In de reactie is ook aangegeven dat de Veiligheidsregio Nord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld moet worden een reactie te geven. De Veiligheidsregio wordt altijd gevraagd een vooroverlegreactie te geven op nieuwe bestemmingsplannen. Daarvoor wordt het plan opgestuurd. Ook dit plan is opgestuurd naar de Veiligheidsregio. Bij geen reactie wordt geacht dat er geen belemmeringen zijn.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie van de Omgevingsdienst geeft aanleiding tot enkele aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tekstuele aanpassing hoofdstuk 4 ‘milieu- en omgevingsaspecten’
In de paragraaf 4.3.2 pagina 21: het kopje en bijbehorende tekst onder stemgeluid dakterras verplaatsen naar paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering: Dit stuk tekst maakt onderdeel uit van de beoordeling voor Bedrijven en milieuzonering en dient daarom in de ruimtelijke onderbouwing verplaatst te worden van paragraaf 4.3 naar paragraaf 4.2.

Stemgeluid dakterras
*Met onderhavig plan wordt ook een dakterras gerealiseerd. Met een dakterras kan sprake zijn van uitgaande geluidsbelasting naar omliggende bestemmingen. De geluidsbelasting is in deze potentieel afkomstig van verheven stemgeluid. Het bronvermogen van het stemgeluid bedraagt circa 70dB(A). Bij aanwezigheid van 20 personen waarbij bijvoorbeeld 10 personen met verheven stem spreken is het bronvermogen 10 x 70 dB(A) = 80dB (A). De geluidsbelasting van een bron van 70dB(A) op een afstand van 30 meter resulteert volgens de 'Handleiding Meten en rekenen industrielawaai' in de volgende geluidsbelasting: 80-9-20*log(40) = 39dB(A) bij rechtstreeks zich en harde ondergrond.*
De woningen van derden bevinden zich op een grotere afstand dan 40 meter. De geluidbelasting bij woningen van derden als gevolg van het stemgeluid op een afstand van 40 meter is lager dan de richtwaarde van 40dB(A) voor de nachtperiode voor deze omgeving. De geluidsbelasting ten aanzien van omliggende bestemmingen wordt ruimschoots niet overschreden. Naast dat overschrijding van de geluidswaarden is uitgesloten op basis van gegeven afstanden en algemene geluidswaarden moet het karakter van het dakterras in ook in acht worden genomen. Het dakterras bevindt zich boven woonzorg-appartementen ten behoeve van ouderen met intensieve zorg. Een dergelijk dakterras zal

naar verwachting significant minder stemgeluid produceren dan een terras in een centrumbestemming ten behoeve van winkelpubliek. Ook op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting ten aanzien van omliggende bestemmingen niet zal worden overschreden.

Tekstuele aanpassing: Het kopje spoorweglawaai met bijbehorende tekst in paragraaf 4.3 (pagina 20) verwijderen. Dit is niet relevant voor de locatie.

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

Tekstuele aanpassing in paragraaf 4.3.2.(pagina 21): In de zin *"Voor het plangebied is eventueel wegverkeerslawaai afkomstig van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. Geluidsbelasting van beide bronnen is **gemeten** in het akoestisch onderzoek"* het woord 'gemeten' vervangen door 'berekend'. De reden daarvoor is dat er sprake is van een berekening. Er is niet gemeten.

2.4. Reactie Provincie Noord-Holland

- Inhoud van de reactie

De provincie heeft op 2 maart 2023 in haar reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

3. Zienswijze

- Zienswijze 1

Zienswijze ingediend door Alpha advocaten, namens bewoners Beatrixlaan 29 in Den Burg, De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 28 februari 2023 tot en met 10 april 2023 ingediend. Wij hebben de zienswijze op 28 maart 2023 ontvangen.

Hieronder de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

Strijd met conserverende werking bestemmingsplan en ondeugdelijk cq onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan

1. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan (het “ontwerpbesluit”) is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan tot stand gekomen. Bovendien zijn de belangen van belanghebbende, alsmede de algemene belangen onvoldoende meegewogen.

Reactie: Het college constateert dat dit plan op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Het is een ontwikkeling op een locatie waar maatschappelijke doeleinden tot de mogelijkheden behoren en aansluiten bij de al aanwezige voorzieningen voor ouderen. Het plan is voorzien van de noodzakelijk onderzoeken. Omdat het plan deels niet past in het huidige bestemmingsplan Den Burg wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De gemeente Texel heeft vaststaand beleid dat op het eiland voldoende woonruimte aanwezig moet zijn welke geschikt is voor bewoning met een intensieve zorgvraag gericht op ouderen, zoals mensen met dementie en/of een somatische zorgvraag. De gemeente heeft de locatie aan de Gasthuisstraat 55 te Den Burg aangewezen als een geschikte locatie voor het beoogde doel.

2. Het plangebied ligt op de hoek van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. In het plangebied staat het gebouw van de voormalige Vrije School Stella Maris. Direct rondom het gebouw liggen een aantal groen-, speel- en tijdelijke parkeervoorzieningen. Langs de Gasthuisstraat staan, net buiten het plangebied, een aantal volwassen bomen. Verspreid in het plangebied staan tevens een aantal volwassen bomen. Rondom het plangebied liggen momenteel vooral woningen in een rustige buurt. Het bebouwingsbeeld is afwisselend. Langs de oude wegen, waaronder de Pontweg en de Gasthuisstraat, zijn diverse woningen uit het begin van de 19e tot eind 20e eeuw, alsmede contemporaine woningen aanwezig, die wisselend zijn gesitueerd.

Reactie: Hier is sprake van een constaterende beschrijving van de omgeving.

3. Er is geen rekening gehouden met de evidente waardevermindering van de woning van belanghebbende. Immers is de ligging ervan niet langer vrij en ongestoord. Belanghebbende had op grond van de conserverende werking van het bestemmingsplan mogen vertrouwen op de huidige vrijwel ongestoorde ligging. Voorheen was hier een kleine gymzaal gesitueerd, die beperkt werd gebruikt. Voor zover er sprake is van mindering van genot in gebruik en van waarde is er sprake van een onzorgvuldig tot stand gekomen besluit. Immers, waar eerst de bestemming “maatschappelijk” gold, wordt met de nieuwe bestemming “wonen” hieraan toegevoegd.

Reactie: De nieuwe bestemming wordt “Maatschappelijk - Woonzorgcomplex” en blijft dus maatschappelijk. De sportbestemming wordt gewijzigd in “Maatschappelijk - Woonzorgcomplex”. Er wordt geen woonbestemming toegevoegd. Waardevermindering van een woning wordt niet meegenomen bij de ontwikkeling van de plannen. Hiervoor gelden aparte regelingen (wettelijke planschaderegeling).
In het bestemmingsplan Den Burg ligt nu aangrenzend aan het perceel van indiener ook een bouwvlak met deels een sportbestemming (goot- en bouwhoogte 7/10 meter) en deels een maatschappelijke bestemming (goot- en bouwhoogte 6/9 meter). Dit is niet benut, maar die mogelijkheid zit wel in het bestemmingsplan. Wat dat betreft wijzigen de bouwmogelijkheden naast het perceel van indiener niet. Alleen de goot- en bouwhoogte is nu overal maximaal 7/10 meter.

4. Er wordt door belanghebbende nog opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan bepaalt dat een AERIUS-berekening is gemaakt. Thans is niet op te maken tot welke activiteiten van de inrichting/het project/ het bestemmingsplan zich uitstrekt. De AERIUS-berekening is voor zover thans onvolledig, er staat niet vast wat het gevolg van de stikstofdepositie van de inrichting/het project op het aanwezige Natura-2000 gebied is (rekenend houdend met de afkapgrens van 5 tot 10 km).

Reactie: Twee Aeriusberekeningen zijn gemaakt voor dit project: één voor de realisatiefase en één voor de gebruiksfase. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Conclusie is dat deze berekeningen geen belemmeringen vormen voor de realisatie en het gebruik van het nieuwe woon-zorgcomplex.

5. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er geen rekening is gehouden met haar belangen, alsmede met de algemene belangen.

Reactie: Met dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van belanghebbende en de algemene belangen. Het plan is zorgvuldig voorbereid met de diverse onderzoeken, en ook met een informatieavond. Met dit plan wordt getracht om op de locatie een passend ontwerp voor een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten op de huidige bouwmogelijkheden zodat dit zo min mogelijk invloed heeft op het naastgelegen perceel. De bouwhoogte wordt hier ook niet verhoogd (zie ook gestelde onder punt 3). Verder wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.
Het algemeen belang van dit plan is dat inwoners van Texel, ook als zij veel zorg nodig hebben, op Texel kunnen blijven wonen.
De wettelijk voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevoerd om belanghebbenden in staat te stellen te reageren op het plan.

6. Door het college zijn de gevolgen voor de omgevingsaspecten niet nader in acht genomen en onderzocht, met name veiligheid, water, luchtkwaliteit, licht, parkeerplaatsen en geluid. Het college heeft door het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan de rechten van belanghebbende geschaad, en daarmee is een onzorgvuldig ontwerp bestemmingsplan vastgesteld.

Reactie: Onderdeel van het bestemmingsplan zijn de onderzoeken met betrekking tot water, luchtkwaliteit, licht geluid veiligheid. De rapporten behoren bij de plannen en de resultaten ervan zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie van deze onderzoeken is dat deze milieuaspecten de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan Het college constateert dat het plan zorgvuldig tot stand is gekomen.

7. Door de plaatsing van meerdere warmtepompen ten behoeve van 54 appartementen zal er evident sprake zijn van geluidsoverlast. De effectrapportage mist.

Reactie: Er komen 53 appartementen. Hier is sprake van een aanname die nog niet beoordeeld kan worden. De uitwerking van de gehele technische installatie is nog in de studie/onderzoeksfase. De definitieve installatie wordt pas aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dan zal een technische toets plaatsvinden waarbij ook het aspect geluid een onderdeel zal zijn. De installatie moet voldoen aan de daarvoor geldende regels.

8. Bovendien wordt als gevolg van het voorgenomen besluit de rooilijn overschreden

Reactie: Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemmingsgrens en bouwvlak vastgelegd. Binnen deze nieuwe grenzen kan het woon-zorgcomplex gerealiseerd worden. De bouwgrenzen zijn vastgelegd. Binnen deze grenzen dient de bebouwing geplaatst te worden. Het ontwerp van het nieuwe gebouw komt binnen het bouwvlak te liggen. Daarbij zijn er verspringingen bebouwing die leiden tot een goed stedenbouwkundig inpasbaar geheel.

9. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de gemeente en ten behoeve van de belanghebbende op de exacte locatie naast het erf van belanghebbende. Belanghebbende heeft op deze locatie een recht van weg/ overpad teneinde haar erf met de personenauto te mogen bereiken.

10. Belanghebbende overlegt als bijlage 1 een afschrift van de kadastrale inschrijving van haar woning en bijlage 2 betreffende een afbeelding van de huidige situatie en nieuwe situatie. In dit afschrift is de erfdienstbaarheid overeengekomen waarbij de Gemeente Texel een recht van weg (overpad) heeft verleend aan de eigenaar van het gemeld perceel kadastraal bekend sectie O nummer 454.
11. Het recht op overpad wordt als zodanig in de erfdienstbaarheid benoemd. Deze erfdienstbaarheid rust van de weg (Beatrixlaan) naar het erf van belanghebbende toe, teneinde deze met de personenauto te kunnen bereiken. De privaatrechtelijke belemmering heeft een evident karakter. Alhoewel de burgerlijke rechter in het algemeen de eerst aangewezene is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering aan een activiteit in de weg staat, is in onderhavig geval zonder nader onderzoek vast te stellen dat het ontwerpbesluit zal leiden tot strijd met de zakelijke rechten van belanghebbende
12. Het is evident dat de aanwezigheid van het zakelijk recht van belanghebbende aan de verwezenlijking van het bestemmingsplan binnen de planperiode aan de weg staat en tevens staat vast dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal of mag worden overgegaan.
13. Voorts stelt belanghebbende dat er sprake is van een evident karakter en dat de erfdienstbaarheid niet kan worden verlegd (of hier enige rechtsgrondslag voor bestaat).
14. Een erfdienstbaarheid is een last die op een perceel rust ten behoeve van een naburig perceel (art. 5:70 lid 1 BW). Het beperkt het eigendomsrecht van de eigenaar van het dienende erf. Deze beperking blijft rusten op het perceel, ook als de eigendom van het perceel wordt overgedragen. De erfdienstbaarheid is dus ook gericht op de toekomst. Kortom, belanghebbende stelt zich op het standpunt dat zij geen toestemming heeft gegeven om haar eigendomsrecht te beperken.'

Reactie op 9 tot en met 14: Geconstateerd is dat er sprake is van een erfdienstbaarheid. Met belanghebbende zijn gesprekken gestart over deze erfdienstbaarheid om te komen tot nieuwe toegang tot het perceel van indiener. Daarbij speelt een rol dat de aanleiding tot de erfdienstbaarheid is verdwenen. De aanwezigheid van een boom belemmerde in het verleden de toegang tot het perceel van belanghebbende waardoor de erfdienstbaarheid is gevestigd. Deze boom staat er nu niet meer.
Dit betreft een privaatrechtelijke aspect en valt buiten de werking van voorliggend bestemmingsplan.

15. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet alle relevante factoren en omstandigheden zijn overwogen en uiteengezet. Thans moet het bestuursorgaan de feiten en de belangen kennen en wegen en deze ondubbelzinnig, correct en juist toepassen (artikel 3:2 Awb). Het college heeft deze feiten en belangen en factoren niet correct nagegaan en heeft de feiten, belangen en factoren niet correct uitgezocht en gewogen. Het college heeft niet alle feiten en belangen en factoren gekend en niet meegewogen bij de te nemen beslissing (artikel 3:4 lid 1 Awb).

Reactie: In artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht wordt gesproken over een zorgvuldige voorbereiding van een besluit. Onderdeel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is de wettelijk voorgeschreven ter inzagelegging van 6 weken. Hiermee kunnen belangen/standpunten e.d. opgehaald worden die leiden tot een zorgvuldige afweging bij de definitieve besluitvorming. Er is hier daarom sprake van een zorgvuldige voorbereiding.

16. Voorts berust het bestemmingsplan niet op een draagkrachtige motivering. De motivering moet het besluit dragen en moet het besluit kunnen verklaren. De feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn, artikel 3:46 jo 3:47 Awb. Belanghebbende is van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd en genomen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 3:46 jo 3:47 Awb.

Reactie: Op basis van artikel 3:46 Awb moet het plan voorzien zijn van een deugdelijke motivering. In de toelichting van dit plan zijn de plannen en de benodigde onderzoeken uitgebreid toegelicht en gemotiveerd. We staan op het standpunt dat dit plan dan ook voldoet aan artikel 3:46 Awb.

17. Ten aanzien van de ingetekende 54 appartementen zijn slechts zes parkeerplaatsen opgenomen. Er wordt hiermee niet voldaan aan de eisen van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van woningen (bewoners en bezoekers) en zorgpersoneel.

Reactie: Er komen 53 appartementen. In paragraaf 3.4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is het parkeren volledig uitgewerkt. Conclusie is dat de plannen passen binnen de uitgangspunten van de Nota parkeernormen 2015. Uitgangspunt is zeker niet dat er maar slechts 6 parkeerplaatsen worden opgenomen

in de plannen. Er komen 16 nieuwe parkeerplaatsen (deze staan in de toelichting) en de oorspronkelijke 10 parkeerplaatsen (dit betreft niet het tijdelijk ingerichte deel) worden opnieuw gerealiseerd aan de Beatrixlaan en Gasthuisstraat. Daarnaast komt er ruimte voor fietsparkeren

18. Kortom, het bestemmingsplan is onzorgvuldig, i.s.m. artikel 3:2 Awb, tot stand gekomen en niet alle relevante factoren zijn onderzocht en/ of in overweging genomen. De onderliggende argumenten zijn onzorgvuldig cq onvoldoende cq onduidelijk.

Concluderend

19. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan. De belangen van belanghebbende zijn bovendien onvoldoende meegewogen.
20. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de gemeente (eigenaar dienende perceel) en ten behoeve van de belanghebbende op de exacte locatie naast het erf van belanghebbende. Deze privaatrechtelijke belemmering staat aan de uitvoering van het ontwerpbesluit in de weg.
21. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een ondeugdelijk c.q. onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan waarbij niet juist en duidelijk is gemotiveerd althans dat sprake is van een schending van haar belangen en haar rechten, alsmede de schending van de algemene belangen.

Reactie 18 – 21: Het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd is zorgvuldig tot stand gekomen. Met het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure krijgt eenieder de mogelijkheid om te reageren op de plannen zodat mogelijke gebreken e.d. aan het licht kunnen komen en hersteld kunnen worden. In het plan zijn alle aspecten onderzocht en toegelicht en het is aanvaardbaar om deze wijziging van de bestemmingen toe te staan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Zienswijze 2

Zienswijze ingediend door Alpha advocaten, namens bewoners van Beatrixlaan 48, 50, 52, 54, 56, 58, 25 en 27 in Den Burg. De zienswijze is tijdens de inzageperiode van 28 februari 2023 tot en met 10 april 2023 ingediend. De zienswijze is op 7 april 2023 ontvangen en is ontvankelijk.

Hieronder de inhoud van de zienswijze met direct daaronder de gemeentelijke reactie in cursief.

Strijd met conserverende werking bestemmingsplan en ondeugdelijk cq onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan

1. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan (het “ontwerpbesluit”) is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan tot stand gekomen. Bovendien zijn de belangen van belanghebbenden, alsmede de algemene belangen onvoldoende meegewogen.

Reactie: Het college constateert dat dit plan op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Het is een ontwikkeling op een locatie waar maatschappelijke doeleinden tot de mogelijkheden behoren en aansluiten bij de al aanwezige voorzieningen voor ouderen. Het plan is voorzien van de noodzakelijk onderzoeken. Omdat het plan deels niet past in het huidige bestemmingsplan Den Burg wordt hiervoor een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De gemeente Texel heeft vaststaand beleid dat op het eiland voldoende woonruimte aanwezig moet zijn welke geschikt is voor bewoning met een intensieve zorgvraag gericht op ouderen, zoals mensen met dementie en/of een somatische zorgvraag. De gemeente heeft de locatie aan de Gasthuisstraat 55 te Den Burg aangewezen als een geschikte locatie voor het beoogde doel.

2. Het plangebied ligt op de hoek van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. In het plangebied staat het gebouw van de voormalige Vrije School Stella Maris. Direct rondom het gebouw liggen een aantal groen-, speel- en tijdelijke parkeervoorzieningen. Langs de Gasthuisstraat staan, net buiten het plangebied, een aantal volwassen bomen. Verspreid in het plangebied staan tevens een aantal volwassen bomen. Rondom het plangebied liggen momenteel vooral woningen in een rustige buurt. Het bebouwingsbeeld is afwisselend. Langs de oude wegen, waaronder de Pontweg en de Gasthuisstraat, zijn diverse woningen uit het begin van de 19e tot eind 20e eeuw, alsmede contemporaine woningen aanwezig, die wisselend zijn gesitueerd.

Reactie: Hier is sprake van een constatering / beschrijving van de omgeving.

3. Er is geen rekening gehouden met de evidente waardevermindering van de woningen van belanghebbenden. Immers is de ligging ervan niet langer vrij en ongestoord. Belanghebbenden hadden op grond van de conserverende werking van het bestemmingsplan mogen vertrouwen op de huidige vrijwel ongestoorde ligging. Voorheen was hier een kleine gymzaal gesitueerd, die beperkt werd gebruikt. Voor zover er sprake is van vermindering van genot in gebruik en van waarde is er sprake van een onzorgvuldig tot stand gekomen besluit. Immers, waar eerst de bestemming “maatschappelijk” gold, wordt met de nieuwe bestemming “wonen” hieraan toegevoegd.

Reactie: De nieuwe bestemming wordt “Maatschappelijk - Woonzorgcomplex” en blijft dus maatschappelijk. De sportbestemming wordt gewijzigd in “Maatschappelijk - Woonzorgcomplex”. Er wordt geen woonbestemming toegevoegd. Waardevermindering van een woning wordt niet meegenomen bij de ontwikkeling van de plannen. Hiervoor gelden aparte regelingen (wettelijke planschaderegeling).
In het bestemmingsplan Den Burg ligt nu ook een bouwvlak met deels een sportbestemming (goot- en bouwhoogte 7/10 meter) en deels een maatschappelijke bestemming (goot- en bouwhoogte 6/9 meter). Dit is niet benut, maar die mogelijkheid zit wel in het bestemmingsplan. Alleen de goot- en bouwhoogte wordt nu overal maximaal 7/10 meter.

4. Er wordt door belanghebbenden bovendien opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan bepaalt dat er een AERIUS-berekening is gemaakt. Thans is niet op te maken tot welke activiteiten van de inrichting/het project/ het bestemmingsplan zich uitstrekt. De AERIUS-berekening is thans onvolledig, er staat niet vast wat het gevolg van de stikstofdepositie van de inrichting/het project op het aanwezige Natura-2000 gebied is (rekenend houdend met de afkapgrens van 5 tot 10 km).

Reactie: Twee Aeriusberekeningen zijn gemaakt voor dit project: één voor de realisatiefase en één voor de gebruiksfase. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Conclusie is dat deze berekeningen geen belemmeringen vormen voor de realisatie en het gebruik van het nieuwe woonzorgcomplex.

5. Belanghebbenden menen dat de gekozen locatie logisch, noch geschikt is voor het beoogde doel. Er wordt een intensieve zorglocatie met medium/ high-care gesitueerd, midden aan een twee drukke straten en een drukbevolkte wijk, die als buurt decennialang is uit-ontwikkeld.

Reactie: De locatie hoek Gasthuisstraat - Beatrixstraat leent zich goed als zorglocatie. Er is voldoende ruimte beschikbaar. In de nabijheid zijn hier meerdere zorglocaties aanwezig aan de Gasthuisstraat (Schuttehoek en Schuttehof), Beatrixlaan (St Jan) en De Zes (Gollards). De locatie is goed bereikbaar. Een maatschappelijke functie is vanuit het verleden altijd het uitgangspunt geweest op deze locatie. Dit gezien de huidige maatschappelijke bestemming van deze locatie. De gemeente Texel heeft vaststaand beleid dat op het eiland voldoende woonruimte aanwezig moet zijn welke geschikt is voor bewoning met een intensieve zorgvraag gericht op ouderen, zoals mensen met dementie en/of een somatische zorgvraag (ZZP vv 5 en hoger). De gemeente heeft de locatie aan de Gasthuisstraat 55 te Den Burg aangewezen als een geschikte locatie voor het beoogde doel.

6. Belanghebbenden menen dat het ontwerpbesluit, de hierbij aangeboden verbeelding door middel van tekeningen en presentatie onduidelijk en/of misleidend is. De beleving is dat het ontwerpbesluit mooier wordt voorgesteld dan het resultaat de (directe) buurt zal opleveren. Er is grote vrees dat het definitieve bouwplan nog meer afwijkt dan dat nu in het ontwerpbesluit wordt gepresenteerd.

Reactie: Het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage heeft gelegen gaat over het planologisch mogelijk maken van de bebouwing. De voorgestelde bebouwing kan nog wijzigen, maar zal altijd moeten voldoen aan de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor de bouw van het nieuwe woonzorgcomplex is ook het definitieve ontwerp bekend. Uitgangspunt van Omring is dat het voorgestelde ontwerp wordt gerealiseerd.

7. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat er geen rekening is gehouden met hun belangen, alsmede met de algemene belangen.

Bij de totstandkoming van dit plan spelen de belangen van omwonenden en de algemene belangen zeker een rol. Ten opzichte van de huidige situatie verandert de invulling op deze locatie en leidt niet tot een grote wijzigingen in bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden. Er was op basis van de huidige bestemmen bebouwing mogelijk tot maximaal 10 meter. Ook verschillende vormen van maatschappelijke voorzieningen zijn hier mogelijk.Met de gekozen invulling wordt aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden en ook de bouwmogelijkheden. Getracht is om het perceel zo goed mogelijk in te vullen waarbij de bouwhoogte beperkt blijft. Verder wordt ook voorzien in voldoende parkeerruimte. Algemeen belang is dat de zorg op Texel beschikbaar blijft en dat inwoners van Texel hier kunnen blijven wonen. Ook als zij veel zorg nodig hebben.

8. Door het college zijn de gevolgen voor de omgevingsaspecten niet nader in acht genomen en onderzocht, met name verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, water- en luchtkwaliteit, licht, parkeerplaatsen en geluid. Het ontwerpbesluit schendt de rechten van belanghebbenden en de algemene belangen, en daarmee is een onzorgvuldig ontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

Reactie: In de toelichting van het plan zijn de noodzakelijke resultaten van diverse onderzoeken opgenomen. Het gaat om de resultaten van o.a. luchtkwaliteit, parkeren en geluid. Voor wat betreft de verkeersveiligheid en verkeersbewegingen: er zijn geen aparte tellingen verricht. De komst van dit woonzorg complex op deze locatie leidt niet tot een grote toename van de verkeersdruk op deze locatie. Bewoners van het complex beschikken niet over een auto. De verkeersbewegingen zullen beperkt worden door werknemers, bezoekers en laad- en losverkeer. Zeker de werknemers en bezoek zal zeker ook gebruik maken van de fiets of lopen. Gezien de huidige en vroegere situatie (school, gymzaal en (tijdelijke)

parkeerplaatsen wordt geen toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Daarnaast komt er ruimte voor fietsparkeren.

9. Belanghebbenden menen dat het geplande dakterras en de tuin voor overlast zal zorgen. Bovendien overschrijdt het dakterras de toegestane bouwhoogte.

Reactie: Het dakterras is bedoeld voor de bewoners van het zorgcomplex die af en toe naar buiten kunnen. Dit zal niet leiden tot een overlast richting de omwonenden toe. Een gepland dakterras komt op de tweede bouwlaag en blijft daarmee binnen de maximale toegestane hoogte. Ook een geplande kas blijft binnen de maximaal toegestane hoogte van 10 meter.

10. Door de plaatsing van meerdere warmtepompen ten behoeve van 53 appartementen zal er evident sprake zijn van geluidsoverlast. De effectrapportage mist.

Hier is sprake van een aanname die nog niet beoordeeld kan worden. De uitwerking van de gehele technische installatie is nog in de studie/onderzoeksfase. De definitieve installatie wordt pas aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dan zal een technische toets plaatsvinden waarbij ook het aspect geluid een onderdeel zal zijn. De installatie moet voldoen aan de daarvoor geldende regels.

11. Bovendien wordt als gevolg van het voorgenomen besluit de rooilijn overschreden, terwijl diverse bouwaanvragen op deze locatie zijn afgewezen vanwege overschrijden rooilijn. Belanghebbenden vragen zich af waarom dat nu wel mag.

Reactie: Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemmingsgrens en bouwvlak vastgelegd. Binnen deze nieuwe grenzen kan het woonzorgcomplex gerealiseerd worden. De bouwgrenzen zijn vastgelegd. Binnen deze grenzen dient de bebouwing geplaatst te worden. Het ontwerp van het nieuwe gebouw komt binnen het bouwvlak te liggen. Daarbij zijn er verspringingen in bebouwing die leiden tot een goed stedenbouwkundig inpasbaar geheel. Voor omringende woonbestemmingen is een overschrijding van het bouwvlak mogelijk op basis van de algemene bouwregels (artikel 40 van het bestemmingsplan Den Burg.

12. Belanghebbenden ervaren op de hoek Gasthuisstraat/ Beatrixlaan dagelijks al een onveilige situatie, waarbij verkeersongelukken zich zeer regelmatig voordoen (laatstelijk nog op 6 april 2023). Het voorliggende ontwerpbesluit zal de verkeersbewegingen substantieel doen toenemen met Reactie toenemende druk op de verkeersveiligheid. Een verkeers-, alsmede verkeersveiligheids-effectrapportage mist.

Reactie: Het aantal verkeersbewegingen neemt niet substantieel toe. Het woonzorgcomplex heeft een beperkt verkeer aantrekkende werking. De bewoners van dit complex hebben geen auto. De verkeersbewegingen worden veroorzaakt door medewerkers, bezoekers en laad- en losverkeer. In vergelijking met de huidige situatie en vroegere situatie: nu is hier een tijdelijk parkeerterrein ingericht op de locatie van de vroeger gymzaal. Dit leidt tot veel verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen van de tijdelijk parkeerplaatsen verdwijnen. Ook de ‘piek’ beweging bij de school verdwijnt volledig.
Bij de inrichting van het terrein wordt getracht de verkeersbewegingen naar het nieuwe zorgcomplex toe zoveel mogelijk uit de drukke kruising Beatrixlaan/Gasthuisstraat te houden. De bevoorrading is gepland aan de Gasthuisstraat nabij het parkeerterrein Schuttehof. De ingang voor het personeel aan de zijde van de Beatrixlaan, via parkeerterrein dat hier is gepland. Hierdoor wordt de kruising zoveel mogelijk ontzien voor het verkeer naar het zorgcomplex.

13. Onduidelijk is hoe het laden en lossen, ten behoeve van de zorginstelling, bewoners en medewerkers gaat plaatsvinden en waar dit gaat plaatsvinden.

Reactie: Het laden en lossen van goederen is geprogrammeerd aan de Gasthuisstraat, nabij parkeerterrein bij de Lijsterhof. Hier is de opslagruimte gepland. De hoofdingang is gepland op de hoek Gasthuisstraat/Beatrixlaan en de personeelsingang aan de Beatrixlaan bij het geplande parkeerterrein.

14. Belanghebbenden menen dat de voorgenomen realisatie van veertig appartementen in de voormalige Jozefschool dienen te worden meegenomen in de nota van zienswijze, vanwege de extra toenemende tekorten aan parkeerplaatsen en toenemende mate van verkeersoverlast en verkeersonveiligheid voor de directe locatie.

Reactie: De ontwikkelingen op de locatie Jozefschool maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. De plannen voor de woningbouw op de locatie jozefschool zijn nog niet uitgewerkt. Het is ook niet bekend hoeveel appartementen/woningen hier worden gerealiseerd. Uitgangspunt op dit moment is minimaal 23 woningen met voldoende eigen parkeerplaatsen.

15. Belanghebbenden vragen zich af waarom er geen (ondergrondse) parkeergarage is meegenomen in het ontwerp-beluit.

Reactie: Belangrijke overweging is dat de realisatie van een parkeergarage financieel niet haalbaar is voor dit project. Verder is een parkeergarage niet wenselijk voor de doelgroep van het gebouw. Ook leidt een in/uitgang naar een parkeergarage vanuit de Beatrixlaan/Gasthuisstraat niet tot een verkeersveiligere situatie.

16. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet alle relevante factoren en omstandigheden zijn overwogen en uiteengezet. Thans moet het bestuursorgaan de feiten en de belangen kennen en wegen en deze ondubbelzinnig, correct en juist toepassen (artikel 3:2 Awb). Het college heeft deze feiten en belangen en factoren niet correct nagegaan en heeft de feiten, belangen en factoren niet correct uitgezocht en gewogen. Het college heeft niet alle feiten en belangen en factoren gekend en niet meegewogen bij de te nemen beslissing (artikel 3:4 lid 1 Awb).

Reactie: Het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd is zorgvuldig tot stand gekomen. Met het doorlopen van de wettelijk voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure krijgt eenieder de mogelijkheid om te reageren op de plannen zodat mogelijke gebreken e.d. aan het licht kunnen komen en hersteld kunnen worden. De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

17. Voorts berust het bestemmingsplan niet op een draagkrachtige motivering. De motivering moet het besluit dragen en moet het besluit kunnen verklaren. De feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn, artikel 3:46 jo 3:47 Awb. Belanghebbenden zijn van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd en genomen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 3:46 jo 3:47 Awb.

Reactie: Het bestemmingsplan is voorzien van een uitgebreide toelichting en motivering. Daarbij zijn de noodzakelijke onderzoeken bijgevoegd. Het plan is voorzien van een goede motivatie. De gemeente Texel heeft vaststaand beleid dat op het eiland voldoende woonruimte aanwezig moet zijn welke geschikt is voor bewoning met een intensieve zorgvraag gericht op ouderen, zoals mensen met dementie en/of een somatische zorgvraag (ZZP vv 5 en hoger). De gemeente heeft de locatie aan de Gasthuisstraat 55 te Den Burg aangewezen als een geschikte locatie voor het beoogde doel.

18. Ten aanzien van de ingetekende 53 appartementen zijn slechts zestien (16) parkeerplaatsen opgenomen. Voor wie zijn deze parkeerplaatsen bedoeld? Er wordt hiermee niet voldaan aan de eisen van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van woningen (bewoners en bezoekers) en zorgpersoneel. Is de rekenmodule parkeerplaatsen wel toegepast?

Reactie: Op pagina 17 van de toelichting van het bestemmingsplan is het parkeren volledig uitgewerkt (paragraaf 3.4.5 Nota parkeernormen 2015). Conclusie is dat de plannen passen binnen de uitgangspunten van de Nota parkeernormen 2015. Er komen 16 nieuwe parkeerplaatsen (deze staan in de toelichting) en de oorspronkelijke parkeerplaatsen (betreft niet het tijdelijk ingerichte deel) worden opnieuw gerealiseerd aan de Beatrixlaan en Gasthuisstraat. Daarnaast komt er ruimte voor fietsparkeren.

19. Kortom, het bestemmingsplan is onzorgvuldig, i.s.m. artikel 3:2 Awb, tot stand gekomen en niet alle relevante factoren zijn onderzocht en/ of in overweging genomen. De onderliggende argumenten zijn onzorgvuldig cq onvoldoende cq onduidelijk.
20. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan. De belangen van belanghebbenden, maar ook de algemene belangen, zijn onvoldoende meegewogen.
21. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat er sprake is van een ondeugdelijk c.q. onzorgvuldig tot stand gekomen ontwerpbestemmingsplan waarbij deze niet juist en duidelijk is gemotiveerd, althans

dat sprake is van een schending van hun belangen en rechten, alsmede de schending van de algemene belangen.

Reactie: Het ontwerpplan zoals dat ter inzage is gelegd is zorgvuldig tot stand gekomen. Met het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure krijgt eenieder de mogelijkheid om te reageren op de plannen zodat mogelijke gebreken e.d. aan het licht kunnen komen en hersteld kunnen worden. In het plan zijn alle aspecten onderzocht en toegelicht en het is aanvaardbaar om deze wijziging van de bestemmingen toe te staan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplanregels:

In de regels van het bestemmingsplan zijn enkele aanpassingen gewenst om de regels in overeenstemming te brengen met de huidige standaarden.

Ambtshalve aanpassing 1

In artikel 1 de begripsbepalingen de volgende aanpassing:

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

Schrappen het zinsdeel ‘met een dak waaronder een fietsenstalling of (rook)overkappingen’.
De begripsbepaling wordt dan:

1.24 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, vrijstaand, gebouw, of ander bouwwerk;

Ambtelijke aanpassing 2

In artikel 1 de begripsbepalingen de volgende aanpassing:

1.37 daktuin
Een tuin die is gesitueerd op een dak met ondergeschikte dakopbouwen; de zinsnede ‘met ondergeschikte dakopbouwen moet verwijderd worden omdat dit niet geregeld wordt in de begripsbepaling en niet afgebakend is.

Schrappen het zinsdeel ‘met ondergeschikte dakopbouwen’.
De begripsbepaling wordt dan:

1.37 daktuin
een tuin die is gesitueerd op een dak;

Ambtelijke aanpassing 3

Artikel 3.2.2 Bouwwerken genoemd in lid 3.1 onder a.
In alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk dezelfde regels gehanteerd. Daarom is een aanpassing in dit artikel onder c,d,e en f nodig.

Artikel 3.2.2.c: de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen wijzigen in:
De goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte(m)’ aangegeven hoogtes bedragen.

Artikel 3.2.2.d en e: ‘de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
e. In afwijking van het bepaalde onder d. mogen ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de bedrijfsgebouwen en overkappingen worden voorzien van een plat dak’ wijzigen in:
Artikel 3.2.2.d: de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven, waarbij:
1. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

Artikel 3.2.2.e komt te vervallen

Artikel 3.2.2.f ‘in afwijking van het bepaalde onder e. mogen op een plat dak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' dakopbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 200 m2 worden gebouwd, tot een hoogte van maximaal 3 meter boven de ter plaatse aangegeven maximum bouwhoogte’. Dit artikel vernummeren tot artikel 3.2.2.e. met enkele tekstuele aanpassingen. Het artikel luidt dan als volgt:
Artikel 3.2.2.e: *‘in afwijking van het bepaalde onder d, mogen op een plat dak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' dakopbouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m^2 worden gebouwd, tot een hoogte van maximaal 3 meter boven het platte dak’.*

Ambtelijke aanpassing 4

In alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk dezelfde regels gehanteerd. Daarom is in artikel 3.2.3. een aanvulling nodig.

Artikel 3.2.3 nieuw sublid b. toevoegen en de andere vernummeren:
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van het achtererf bedragen;

Ambtshalve aanpassing 5

Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels sub b; 'de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages'.

Dit sublid b verwijderen omdat dit niet past binnen onze gehanteerde standaard voor bestemmingsplanregels.

Toevoegen
Artikel 3.3.a. 'het bepaalde in artikel 3.2.2 onder e' moet zijn onder d.

Ambtshalve aanpassing 6

Toevoegen
Artikel 3.4.2. toevoegen sublid f:
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Ambtshalve aanpassing 7

De wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.4 en 4.5 van de regels dient in overeenstemming te zijn met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Den Burg'. Het artikel 4.4 wijzigt als volgt:

Artikel 4.4 ***Wijzigingsbevoegdheid***
4.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.

Ambtshalve aanpassing 8

Diverse artikelen:
Tekstuele aanpassing: 'Maatschappelijk – woon-zorgcomplex' vervangen door *'Maatschappelijk – Woonzorgcomplex'. Dit in overeenstemming met de naamgeving op de legenda behorende bij de verbeelding.*

5. Bijlagen

- Bijlage 1 Reactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
- Bijlage 2 Zienswijze 1
- Bijlage 3 Zienswijze 2

Onderwerp:	Hoek Beatrixlaan/Gasthuisstraat (Gasthuisstraat 55), Den Burg Advies bestemmingsplan t.b.v. woonzorgcomplex na sloop bestaande bebouwing
Aan:	Gemeente Texel Afdeling Beleid en Vergunningen
Datum advies:	
Kenmerk OD NHN:	OMG-005195
Kenmerk gemeente:	3290898
Contactpersoon:	
Doorkiesnummer:	
E-mail	
Bijlagen:	
Paraaf afdelingsmanager:	Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst over beoordeling omliggende bedrijven is akkoord, beoordeling woonzorglocatie zelf ontbreekt qua geluid en geur.
Bodem	Opgenomen tekst en bodemonderzoek zijn akkoord, geen belemmering.
Externe veiligheid	Opgenomen tekst is onvolledig en onjuist. Plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten. VR NH dient in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. OD NHN heeft 7 maart 2023 de VR NHN om advies verzocht. Zodra dit advies is ontvangen, wordt dit aan de gemeente toegezonden.

Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai	Opgenomen tekst dient op een aantal punten te worden gecorrigeerd. De alinea m.b.t. stemgeluid dient te worden ondergebracht in de paragraaf bedrijven en milieuzonering.
Luchtkwaliteit	Opgenomen tekst is akkoord, geen belemmering
Ecologie	Advies volgt nog.

1. Inleiding

Op 27 februari 2023 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Woonzorglocatie Gasthuisstraat II (status: ontwerp).
Het bestemmingsplan, opgesteld door Lycens, d.d. 12 januari 2023, kenmerk: 2022-0342 is opgesteld om de bouw van een woonzorgcomplex mogelijk te maken op de hoek Beatrixlaan/Gasthuisstraat (Gasthuisstraat 55) in Den Burg, na sloop van de bestaande bebouwing.
Het gaat hoofdzakelijk om mensen met dementie of mensen met een zodanig intensieve somatische zorgvraag dat er 24-uurs aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- verkennend bodemonderzoek Gasthuisstraat 55 en Beatrixlaan 31 te Den Burg, d.d. 22 maart 2021, rapportnummer 051004239, opgesteld door Vlam Bodem Advies BV;
- akoestisch onderzoek nieuwbouw beschermd wonen Omring, geluidbelasting wegverkeerslawaai, Den Burg Texel, d.d. 14 oktober 2022, rapportnummer 22.155.01, versie 01, opgesteld door Akoestisch Buro Tideman;
- inleidende quickscan terrein vrij school, d.d. 14 april 2021, zonder kenmerk, opgesteld door A. Slagt;
- nader onderzoek vleermuizen vrij school Stella Maris, Den Burg, d.d. 14 april 2022, rapportnummer ER20211115v01, versie 01, opgesteld door Ecocunsult;
- stikstofdeposititieberekening Gasthuisstraat 55, Den Burg, d.d. 15 december 2022, rapportnummer 2022-0342, versie 2.0, opgesteld door Lycens BV.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.2

Opgenomen tekst voor het beoordelen of omliggende bedrijven door de ontwikkeling worden beperkt is akkoord, geen belemmering.
Het beoordelen of de woonzorglocatie zelf inpasbaar is op de locatie ontbreekt. Denk hierbij aan, mogelijk geluid producerende, technische installaties aan de buitenzijde van het gebouw, verkeersbewegingen, bevoorrading etc..
In de paragraaf rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai is overigens wel een tekst opgenomen met betrekking tot stemgeluid op het terras. Echter dat stuk tekst maakt onderdeel uit van de beoordeling in deze paragraaf en dient dus in de ruimtelijke onderbouwing verplaatst te worden van paragraaf 4.3 naar paragraaf 4.2.
Tevens dient het aspect geur te worden beoordeeld aangezien er voedings-middelen bereid zullen gaan worden, de hierbij vrij komende 'kooklucht' zal worden afgevoerd op de buitenlucht.
De woonzorglocatie valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en in het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen over het bereiden van voedingsmiddelen.

2.2 Bodem, paragraaf 4.5

Van de locatie is het verkennend onderzoek van Vlam Bodem Advies BV beschikbaar met projectnummer 051004239, d.d. 22 maart 2021.
Het bodemonderzoek is volgens de strategie voor een verdachte locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging uitgevoerd. Er zijn zintuiglijk geen

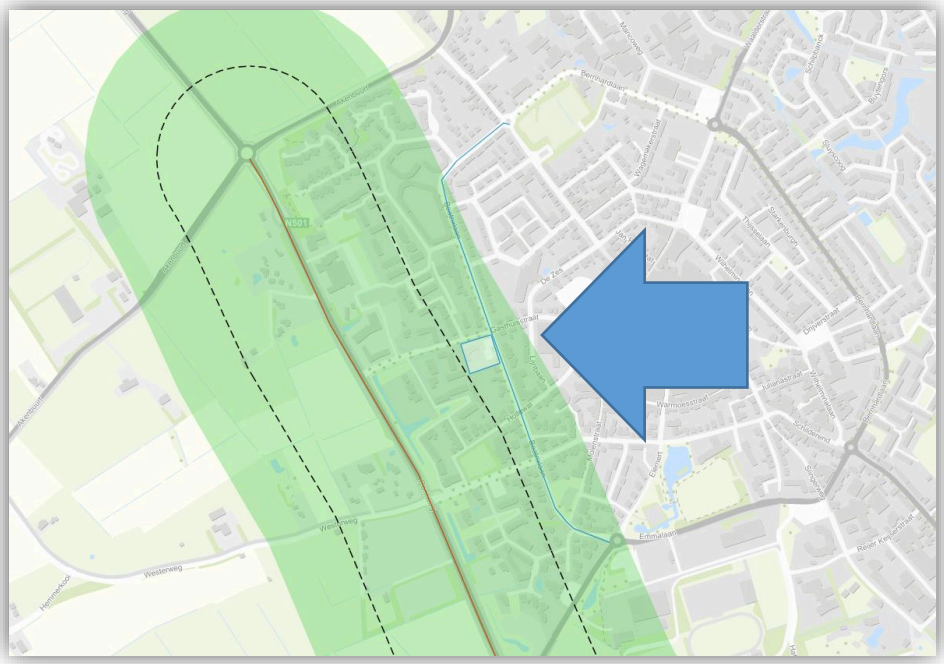
bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PCB en lood. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Uit het asbestonderzoek blijkt dat tijdens de visuele inspectie geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld is aangetroffen. Ook in de bodem is geen asbest aangetroffen.

Opmerkingen
Op de rapportage zijn geen opmerkingen van toepassing. De opgenomen tekst in het bestemmingsplan is akkoord.

Conclusie/advies
Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van artikel 8, derde lid van de Woningwet geen vrijstelling aan de orde is voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Echter blijkt de beoordeling dat het bodemonderzoek op de locatie conform de NEN 5740 en NEN 5707 is uitgevoerd. Hiermee wordt de beschikbare bodeminformatie in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen toereikend geacht. Geadviseerd wordt de omgevingsvergunning bouwen zonder verdere bouw- en/of gebruiksbeperkingen te verlenen.

2.3 Externe veiligheid, paragraaf 4.9
Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicorelevante activiteiten, evenmin is sprake van aanwezigheid van buisleidingen, waardoor deze aspecten niet aan de orde zijn.



Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van de provinciale weg N501, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In de opgenomen tekst van het bestemmingsplan is gesteld dat het groepsrisico onder de 10% van de oriënterende waarde ligt. Onvermeld blijft van welke bron dit groepsrisico afkomstig zou zijn. is. De provinciale weg N501 blijkt echter niet

beschouwd. Verder is verwezen naar een beleidsvisie over 2014 – 2017 dat inmiddels is verlopen en niet is verlengd.

Conclusie/advies
De ruimtelijke onderbouwing is met betrekking tot het aspect externe veiligheid onvolledig en onjuist. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Hiertoe heeft de OD NHN op 7 maart 2023 de VR NHN om advies verzocht. Zodra het advies is ontvangen, zal het advies doorgestuurd worden naar de gemeente. Geadviseerd wordt om de opgenomen tekst in het bestemmingsplan op bovenstaande punten te laten aanpassen.

2.4 Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai, paragraaf 4.3
De tekst in deze paragraaf met betrekking tot de railverkeerslawaai is overbodig aangezien dit aspect in de ruime omgeving van de planontwikkeling in het geheel niet voorkomt.
Geadviseerd wordt om deze tekst niet in het bestemmingsplan op te nemen omdat dit niet relevant is.

Aangezien de planontwikkeling is gelegen in de directe omgeving van een tweetal wegen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting vanwege deze wegen op de gevels van de te realiseren woonzorg-locatie.
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de te verwachten geluidbelasting ten hoogste 58 en 56 dB zal gaan bedragen vanwege respectievelijk de Beatrixlaan en de Gasthuisstraat.
Aangezien maatregelen ter beperking van de te verwachten geluidbelasting niet of niet goed mogelijk zijn, kan voor deze geluidbelasting een zogenaamde hogere waarde worden vastgesteld.
In dat geval dient de geluidwering van de gevels, waarachter zich een geluidgevoelig vertrek bevindt, tenminste te voldoen aan de geluidweringseisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de geluidwering van gevels tegen geluid van buiten.

In de tekst van het bestemmingsplan staat vermeld dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer in het akoestisch rapport is gemeten. Dat is onjuist, zoals ook in het akoestisch rapport is vermeld is deze geluidbelasting berekend. Dit dient in de tekst gecorrigeerd te worden.

De alinea met betrekking tot het aspect stemgeluid van het dakterras hoort niet thuis in deze paragraaf, maar behoort bij de beoordeling in paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering. Geadviseerd wordt om deze alinea dan ook te verplaatsen.

2.5 Luchtkwaliteit, paragraaf 4.10
Opgenomen tekst is akkoord, geen belemmering. Gezien de beperkte planontwikkeling, die ook nog eens plaatsvindt ter vervanging van reeds bestaande bebouwing, is er sprake van het begrip ‘niet in betekende mate’. Dat wil zeggen dat de planontwikkeling dusdanig gering van omvang is dat het uitvoeren van een nader onderzoek naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

ALPHA α ADVOCATEN

Zienswijze het ontwerp bestemmingsplan Woonzorgcomplex Gasthuisstraat II

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam	:
Adres	:
Postcode	:
Woonplaats	:

2. Gegevens gemachtigde

Naam en voorletters	:
Naam bedrijf	:
Inschrijfnummer KvK	:
Adres	:
Postcode en woonplaats	:
E-mailadres	:
Telefoonnummer	:

3. Zienswijze

Strijd met conserverende werking bestemmingsplan en ondeugdelijk cq onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan

1. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan (het "ontwerpbesluit") is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan tot stand gekomen. Bovendien zijn de belangen van belanghebbende, alsmede de algemene belangen onvoldoende meegewogen.

2. Het plangebied ligt op de hoek van de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. In het plangebied staat het gebouw van de voormalige Vrije School Stella Maris. Direct rondom het gebouw liggen een aantal groen-, speel- en tijdelijke parkeervoorzieningen. Langs de Gasthuisstraat staan, net buiten het plangebied, een aantal volwassen bomen. Verspreid in het plangebied staan tevens een aantal volwassen bomen. Rondom het plangebied liggen momenteel vooral woningen in een rustige buurt. Het bebouwingsbeeld is afwisselend. Langs de oude wegen, waaronder de Pontweg en de Gasthuisstraat, zijn diverse woningen uit het begin van de 19e tot eind 20e eeuw, alsmede contemporaine woningen aanwezig, die wisselend zijn gesitueerd.

3. Er is geen rekening gehouden met de evidente waardevermindering van de woning van belanghebbende. Immers is de ligging ervan niet langer vrij en ongestoord. Belanghebbende had op grond van de conserverende werking van het bestemmingsplan mogen vertrouwen op de huidige vrijwel ongestoorde ligging. Voorheen was hier een kleine gymzaal gesitueerd, die beperkt werd gebruikt. Voor zover er sprake is van mindering van genot in gebruik en van waarde is er sprake van een onzorgvuldig tot stand gekomen besluit. Immers, waar eerst de bestemming "maatschappelijk" gold, wordt met de nieuwe bestemming "wonen" hieraan toegevoegd.

Alpha Advocaten
Flevostraat 6
1315 CC Almere

Tel. 036 - 54 71 060
Fax 036 - 54 71 061

Locatie Texel op afspraak:
0222 - 785 588

info@alpha-advocaten.nl

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
Alpha Advocaten is een maatschap bestaande uit de eenmanszaken van mr G.I. Roos en mr V.C. van der Velde, KvK-nr 32144992
mw. mr S.G.B.M. Schönhage is aangesloten als zelfstandig advocaat. Zij heeft binnen Alpha-Advocaten haar eigen eenmanszaak en voert voor eigen rekening en risico praktijk, Kvk-nr 32145260

bestemming "maatschappelijk" gold, wordt met de nieuwe bestemming "wonen" hieraan toegevoegd.

4. Er wordt door belanghebbende nog opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan bepaalt dat een AERIUS-berekening is gemaakt. Thans is niet op te maken tot welke activiteiten van de inrichting/het project/ het bestemmingsplan zich uitstrekt. De AERIUS-berekening is voor zover thans onvolledig, er staat niet vast wat het gevolg van de stikstofdepositie van de inrichting/het project op het aanwezige Natura-2000 gebied is (rekenend houdend met de afkapgrens van 5 tot 10 km).

Geen rekening gehouden met de belangen van belanghebbende, alsmede de algemene belangen

5. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er geen rekening is gehouden met haar belangen, alsmede met de algemene belangen.

6. Door het college zijn de gevolgen voor de omgevingsaspecten niet nader in acht genomen en onderzocht, met name veiligheid, water, luchtkwaliteit, licht, parkeerplaatsen en geluid. Het college heeft door het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan de rechten van belanghebbende geschaad, en daarmee is een onzorgvuldig ontwerp bestemmingsplan vastgesteld.

7. Door de plaatsing van meerdere warmtepompen ten behoeve van 54 appartementen zal er evident sprake zijn van geluidsoverlast. De effectrapportage mist.

8. Bovendien wordt als gevolg van het voorgenomen besluit de rooilijn overschreden.

Recht van weg (erfdienstbaarheid)

9. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de gemeente en ten behoeve van de belanghebbende op de exacte locatie naast het erf van belanghebbende. Belanghebbende heeft op deze locatie een recht van weg/ overpad teneinde haar erf mét de personenauto te mogen bereiken.

10. Belanghebbende overlegt als **bijlage 1** een afschrift van de kadastrale inschrijving van haar woning en **bijlage 2** betreffende een afbeelding van de huidige situatie en nieuwe situatie. In dit afschrift is de erfdienstbaarheid overeengekomen waarbij de Gemeente Texel een recht van weg (overpad) heeft verleend aan de eigenaar van het gemeld perceel kadastraal bekend sectie O nummer 454.

11. Het recht op overpad wordt als zodanig in de erfdienstbaarheid benoemd. Deze erfdienstbaarheid rust van de weg (Beatrixlaan) naar het erf van belanghebbende toe, teneinde deze met de personenauto te kunnen bereiken. De privaatrechtelijke

belemmering heeft een evident karakter. Alhoewel de burgerlijke rechter in het algemeen de eerst aangewezene is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering aan een activiteit in de weg staat, is in onderhavig geval zonder nader onderzoek vast te stellen dat het ontwerpbesluit zal leiden tot strijd met de zakelijke rechten van belanghebbende.[1]

12. Het is evident dat de aanwezigheid van het zakelijk recht van belanghebbende aan de verwezenlijking van het bestemmingsplan binnen de planperiode aan de weg staat en tevens staat vast dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal of mag worden overgegaan.

13. Voorts stelt belanghebbende dat er sprake is van een evident karakter en dat de erfdienstbaarheid niet kan worden verlegd (of hier enige rechtsgrondslag voor bestaat).

14. Een erfdienstbaarheid is een last die op een perceel rust ten behoeve van een naburig perceel (art. 5:70 lid 1 BW). Het beperkt het eigendomsrecht van de eigenaar van het dienende erf. Deze beperking blijft rusten op het perceel, ook als de eigendom van het perceel wordt overgedragen. De erfdienstbaarheid is dus ook gericht op de toekomst. Kortom, belanghebbende stelt zich op het standpunt dat zij geen toestemming heeft gegeven om haar eigendomsrecht te beperken.[2]

Er is niet voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsmede niet voldaan aan parkeereisen

15. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet alle relevante factoren en omstandigheden zijn overwogen en uiteengezet. Thans moet het bestuursorgaan de feiten en de belangen kennen en wegen en deze ondubbelzinnig, correct en juist toepassen (artikel 3:2 Awb). Het college heeft deze feiten en belangen en factoren niet correct nagegaan en heeft de feiten, belangen en factoren niet correct uitgezocht en gewogen. Het college heeft niet alle feiten en belangen en factoren gekend en niet meegewogen bij de te nemen beslissing (artikel 3:4 lid 1 Awb).

16. Voorst berust het bestemmingsplan niet op een draagkrachtige motivering. De motivering moet het besluit dragen en moet het besluit kunnen verklaren. De feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn, artikel 3:46 jo 3:47 Awb. Belanghebbende is van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd en genomen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 3:46 jo 3:47 Awb.

17. Ten aanzien van de ingetekende 54 appartementen zijn slechts zes parkeerplaatsen opgenomen. Er wordt hiermee niet voldaan aan de eisen van

[1] ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3721.
[2] ECLI:NL:RVS:2012:BY0377 en ECLI:NL:RVS:2019:1329

voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van woningen (bewoners en bezoekers) en zorgpersoneel.

18. Kortom, het bestemmingsplan is onzorgvuldig, i.s.m. artikel 3:2 Awb, tot stand gekomen en niet alle relevante factoren zijn onderzocht en/ of in overweging genomen. De onderliggende argumenten zijn onzorgvuldig cq onvoldoende cq onduidelijk.

Concluderend

19. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan. De belangen van belanghebbende zijn bovendien onvoldoende meegewogen.

20. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de gemeente (eigenaar dienende perceel) en ten behoeve van de belanghebbende op de exacte locatie naast het erf van belanghebbende. Deze privaatrechtelijke belemmering staat aan de uitvoering van het ontwerpbesluit in de weg.

21. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een ondeugdelijk c.q. onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan waarbij niet juist en duidelijk is gemotiveerd althans dat sprake is van een schending van haar belangen en haar rechten, alsmede de schending van de algemene belangen.

4. Ondertekening

Met vriendelijke groet,
Alpha Advocaten

Mr. V.C. van der Velde
Advocaat / gemachtigde

ALPHA α ADVOCATEN

BIJLAGE 1

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	8476 / 35	159
ALKMAAR	03-FEB-1997 09:00		met / zonder index	1 vervolgblad(en)

Aantekeningen: ref. 960608MB.LEV

D: 00000257 S: 1105375496

Kadaster

[redacted]

2. klasse

33-1-1

Heden, éénendertig januari negentienhonderd zevenennegentig, verschenen voor mij, Mr Jan Dogger, notaris ter standplaats Texel:

1. mevrouw OLGA ANNA CORNELIA KEIJZER, huisvrouw, wonende te 1791 EX Den Burg op Texel, De Zes 8, geboren te Texel op acht november negentienhonderd éénenveertig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer N29378507, uitgegeven te Texel op éénentwintig januari negentienhonderd zevenennegentig, gehuwd met de heer Wilhelmus Josephus Johannes Witte;
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. [redacted]

b.

c.

d.

hierna te zamen te noemen verkoper:

½ = 2. a. [redacted]

½ = b.

hierna te zamen te noemen koper,

Blijkende van voormelde volmachtgeving uit één onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht.

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De comparanten verklaarden het navolgende:

Levering, registergoed en gebruik.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gedateerd vier november negentienhonderd zesennegentig aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

Een vrijstaand woonhuis met garage, verdere aanhorigheden, onder en bijgelegen grond, staande en gelegen aan de Beatrixlaan 29 te Den Burg op Texel, kadastraal bekend gemeente Texel sektie O nummer 454, groot negen aren en tweeënnegentig centiaren,
met de zich in gemeld registergoed bevindende roerende zaken, aan partijen genoegzaam bekend, wordende daarvan geen nadere omschrijving verlangd;

hierna ook te noemen "het verkochte" door koper te gebruiken als woonhuis voor permanente bewoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Voorafgaande verkrijging.

[redacted]

Hyp. 4

Aantekeningen: ref. 960608MB.LEV

8476 / 35	160
enige [redacted] vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

[redacted]

Garanties van verkoper.
Artikel 5.
Verkoper garandeert het volgende:
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur en pacht moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik leeg, ontruimd en ongevorderd.
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.
Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

rfdienstbaarheden.

[redacted]

Van voormelde volmacht - waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken - blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.
De comparanten verklaarden:
- dat bij akte op dertig juni negentienhonderd vierennegentig voor de toen te Texel standplaats hebbende notaris C.J. Boswijk verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten gemelde kantore van het Kadaster Noord-Holland, vestiging Alkmaar, op vier juli daarna, in deel 7377, nummer 2 door de Gemeente Texel en genoemde heer [redacted] het volgende is overeengekomen:
" a. Door en voor rekening van de gemeente Texel zal na gepleegd overleg met verkopers worden zorggedragen voor het adequaat verplanten dan wel door nieuw plantmateriaal vervangen van de zich aan de noord-oostzijde bevindende boom." enzovoorts
- dat partijen overeengekomen zijn dat gemelde boom kan blijven staan en dat de gemeente Texel via haar grond een recht van weg zal verlenen aan de eigenaar van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Texel sektie O nummer 454.
Ter uitvoering hiervan verklaarden de comparante De Boer, handelend als gemeld, en de koper bij deze ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel, kadastraal bekend gemeente Texel sektie O nummer 454 - als heersend erf - en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Texel sektie O nummer 863 (eigendom van de gemeente Texel) - als dienend erf - te vestigen, de

Aantekeningen:

heeft toegedeeld aan haar genoemde echtgenoot, onder zijn verplichting om alle passiva der nalatenschap voor zijn rekening te nemen.

K 410.000

Kosten en belastingen.
Artikel 1.
Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de aktekosten, de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.
Artikel 2.
1. Verkoper is verplicht aan koper de eigendom van voormelde onroerende zaak te leveren, die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
      partijen geven bij deze onherroepelijke volmacht aan alle te mijnen kantore werkzame medewerkers, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, welke volmacht wordt gegeven met de macht van substitutie;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen tenzij hierna anders vermeld;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld;
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
   Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
4. De comparanten hebben verklaard dat geen onderzoek is ingesteld omtrent een eventuele vervuiling van het verkochte.
   De verkoper verklaart terzake dat het hem niet bekend is of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hierboven omschreven gebruik door koper of welke heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
   Het risico, dat achteraf blijkt dat de bodem toch verontreinigd is, is geheel voor rekening van de koper.
   Volgens verklaring van de verkoper is hem niet bekend dat in het verkochte een ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig is.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.
Artikel 3.
De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.
Aanspraken.
Artikel 4.
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden

Aantekeningen:

erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg (Beatrixlaan) op de thans bestaande wijze.

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond ook de ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

Koopovereenkomst.

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

Woonplaatskeuze.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

----------Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Texel, op de datum als in het hoofd van deze akte staat vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, waarna deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, is ondertekend, om:

elf uur en twintig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J. Dogger

De ondergetekende:

Mr. Jan Dogger, notaris ter standplaats Texel, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) J. Dogger

De ondergetekende:

Mr. Jan Dogger, notaris ter standplaats Texel, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

ALPHA α ADVOCATEN

BIJLAGE 2

Betreft ; **Ontwerp te bouwen verpleeghuis Beatrixlaan;**

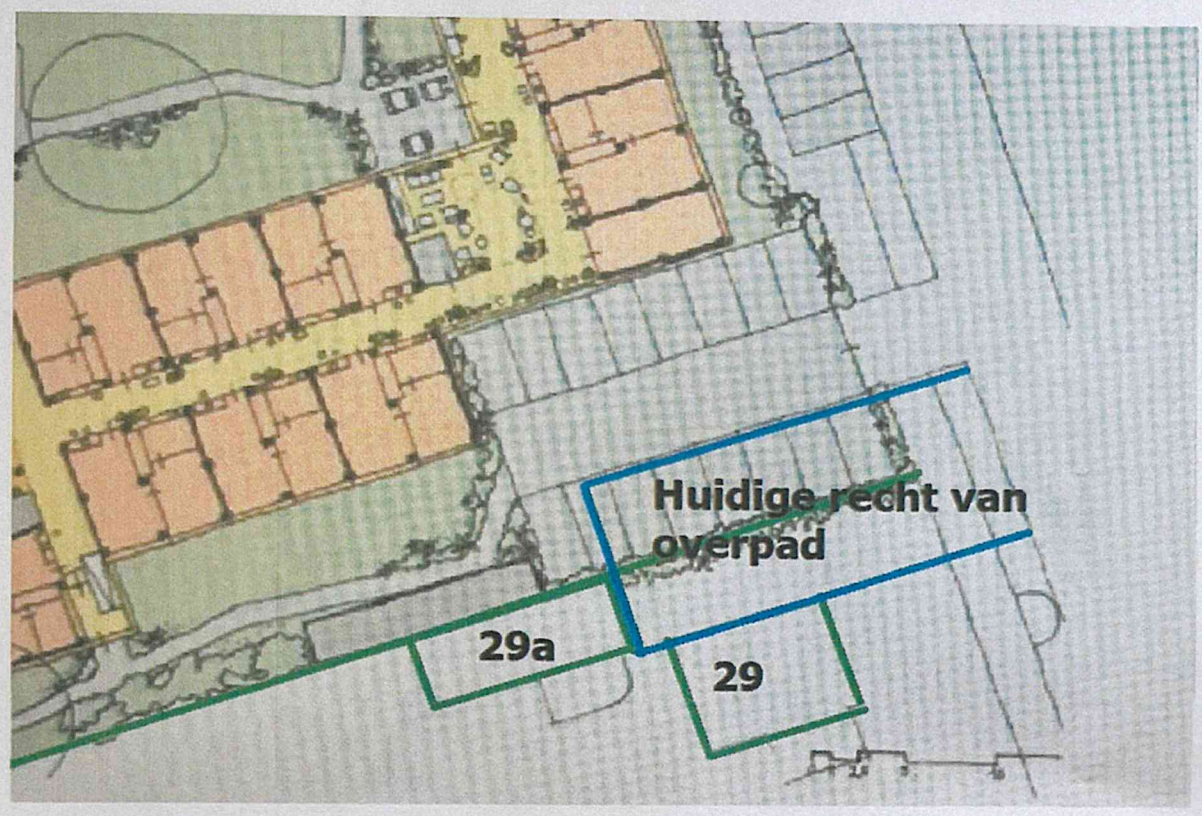
Huidige recht van overpad

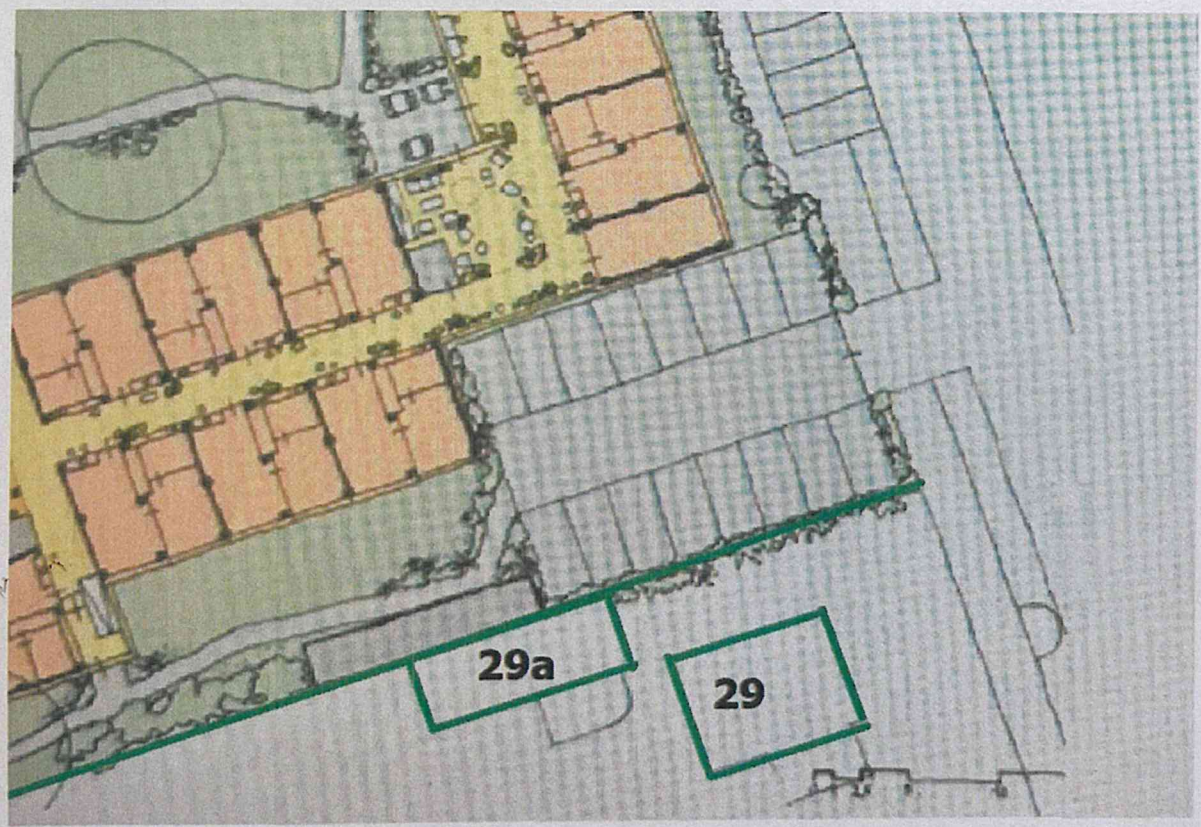


Nieuwe voorgestelde situatie:



Huidige recht van overpad;





Vervallen recht van overpad.

ALPHA α ADVOCATEN

Zienswijze het ontwerp bestemmingsplan Woonzorgcomplex Gasthuisstraat II

1. **Gegevens indieners (Belanghebbenden) zienswijze**

No
1
2
3
4
5
6
7
8

2. **Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters	:	
Naam bedrijf	:	Alpha Advocaten
Inschrijfnummer KvK	:	32144992
Adres	:	Flevostraat 6
Postcode en woonplaats	:	1315 CC te Almere
E-mailadres	:	
Telefoonnummer	:	

3. **Zienswijze**

Strijd met conserverende werking bestemmingsplan en ondeugdelijk cq onzorgvuldig tot stand gekomen bestemmingsplan

1. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan (het "ontwerpbesluit") is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan tot stand gekomen. Bovendien zijn de belangen van belanghebbenden, alsmede de algemene belangen onvoldoende meegewogen.

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

Alpha Advocaten
Flevostraat 6
1315 CC Almere

Tel. 036 - 54 71 060
Fax 036 - 54 71 061

Locatie Texel op afspraak:
0222 - 785 588

info@alpha-advocaten.nl

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
Alpha Advocaten is een maatschap bestaande uit de eenmanszaken van mr G.I. Roos en mr V.C. van der Velde, KvK-nr 32144992
mw. mr S.G.B.M. Schönhage is aangesloten als zelfstandig advocaat. Zij heeft binnen Alpha-Advocaten haar eigen eenmanszaak en voert voor eigen rekening en risico praktijk, Kvk-nr 32145260

een rustige buurt. Het bebouwingsbeeld is afwisselend. Langs de oude wegen, waaronder de Pontweg en de Gasthuisstraat, zijn diverse woningen uit het begin van de 19e tot eind 20e eeuw, alsmede contemporaine woningen aanwezig, die wisselend zijn gesitueerd.

3. Er is geen rekening gehouden met de evidente waardevermindering van de woningen van belanghebbenden. Immers is de ligging ervan niet langer vrij en ongestoord. Belanghebbenden hadden op grond van de conserverende werking van het bestemmingsplan mogen vertrouwen op de huidige vrijwel ongestoorde ligging. Voorheen was hier een kleine gymzaal gesitueerd, die beperkt werd gebruikt. Voor zover er sprake is van vermindering van genot in gebruik en van waarde is er sprake van een onzorgvuldig tot stand gekomen besluit. Immers, waar eerst de bestemming "maatschappelijk" gold, wordt met de nieuwe bestemming "wonen" hieraan toegevoegd.

4. Er wordt door belanghebbenden bovendien opgemerkt dat het voorgenomen bestemmingsplan bepaalt dat er een AERIUS-berekening is gemaakt. Thans is niet op te maken tot welke activiteiten van de inrichting/het project/ het bestemmingsplan zich uitstrekt. De AERIUS-berekening is thans onvolledig, er staat niet vast wat het gevolg van de stikstofdepositie van de inrichting/het project op het aanwezige Natura-2000 gebied is (rekenend houdend met de afkapgrens van 5 tot 10 km).

5. Belanghebbenden menen dat de gekozen locatie logisch, noch geschikt is voor het beoogde doel. Er wordt een intensieve zorglocatie met medium/ high-care gesitueerd, midden aan een twee drukke straten en een drukbevolkte wijk, die als buurt decennialang is uit-ontwikkeld.

6. Belanghebbenden menen dat de het ontwerp-besluit, de hierbij aangeboden verbeelding door middel van tekeningen en presentatie onduidelijk en/of misleidend is. De beleving is dat het ontwerp-besluit mooier wordt voorgesteld dan het resultaat de (directe) buurt zal opleveren. Er is grote vrees dat het definitieve bouwplan nog meer afwijkt dan dat nu in het ontwerp –besluit wordt gepresenteerd.

Geen rekening gehouden met de belangen van belanghebbenden, alsmede de algemene belangen

7. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat er geen rekening is gehouden met hun belangen, alsmede met de algemene belangen.

8. Door het college zijn de gevolgen voor de omgevingsaspecten niet nader in acht genomen en onderzocht, met name verkeers-bewegingen, verkeers-veiligheid, water- en luchtkwaliteit, licht, parkeerplaatsen en geluid. Het ontwerp-besluit schendt de rechten van belanghebbenden en de algemene belangen, en daarmee is een onzorgvuldig ontwerp-bestemmingsplan vastgesteld.

9. Belanghebbenden menen dat het geplande dakterras en de tuin voor overlast zal zorgen. Bovendien overschrijdt het dakterras de toegestane bouwhoogte.

10. Door de plaatsing van meerdere warmtepompen ten behoeve van 53 appartementen zal er evident sprake zijn van geluidsoverlast. De effectrapportage mist.

11. Bovendien wordt als gevolg van het voorgenomen besluit de rooilijn overschreden, terwijl diverse bouwaanvragen op deze locatie zijn afgewezen vanwege overschrijden rooilijn, belanghebbenden vragen zich af waarom dat nu wel mag.

12. Belanghebbenden ervaren op de hoek Gasthuisstraat/ Beatrixlaan dagelijks al een onveilige situatie, waarbij verkeersongelukken zich zeer regelmatig voordoen (laatstelijk nog op 6 april 2023). Het voorliggende ontwerp-besluit zal de verkeersbewegingen substantieel doen toenemen met toenemende druk op de verkeersveiligheid. Een verkeers-, alsmede verkeersveiligheids-effectrapportage mist.

13. Onduidelijk is hoe het laden en lossen, ten behoeve van de zorginstelling, bewoners en medewerkers gaat plaatsvinden en waar dit gaat plaatsvinden.

14. Belanghebbenden menen dat de voorgenomen realisatie van veertig appartementen in de voormalige Jozefschool dienen te worden meegenomen in de nota van zienszwijze, vanwege de extra toenemende tekorten aan parkeerplaatsen en teonemende mate van verkeersoverlast en verkeers-onveiligheid. Voor de directe locatie

15. Belanghebbenden vragen zich af waarom er geen (ondergrondse) parkeergarage is meegenomen in het ontwerp-beluit.

Er is niet voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsmede niet voldaan aan parkeereisen

16. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet alle relevante factoren en omstandigheden zijn overwogen en uiteengezet. Thans moet het bestuursorgaan de feiten en de belangen kennen en wegen en deze ondubbelzinnig, correct en juist toepassen (artikel 3:2 Awb). Het college heeft deze feiten en belangen en factoren niet correct nagegaan en heeft de feiten, belangen en factoren niet correct uitgezocht en gewogen. Het college heeft niet alle feiten en belangen en factoren gekend en niet meegewogen bij de te nemen beslissing (artikel 3:4 lid 1 Awb).

17. Voorts berust het bestemmingsplan niet op een draagkrachtige motivering. De motivering moet het besluit dragen en moet het besluit kunnen verklaren. De

feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn, artikel 3:46 jo 3:47 Awb. Belanghebbenden zijn van mening dat het bestemmingsplan ondeugdelijk is gemotiveerd en genomen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan niet aan artikel 3:46 jo 3:47 Awb.

18. Ten aanzien van de ingetekende 53 appartementen zijn slechts zestien (16) parkeerplaatsen opgenomen. Voor wie zijn deze parkeerplaatsen bedoeld? Er wordt hiermee niet voldaan aan de eisen van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van woningen (bewoners en bezoekers) en zorgpersoneel. Is de rekenmodule parkeerplaatsen wel toegepast?

19. Kortom, het bestemmingsplan is onzorgvuldig, i.s.m. artikel 3:2 Awb, tot stand gekomen en niet alle relevante factoren zijn onderzocht en/ of in overweging genomen. De onderliggende argumenten zijn onzorgvuldig cq onvoldoende cq onduidelijk.

Concluderend

20. De totstandkoming van het voorgelegde concept bestemmingsplan is onzorgvuldig en in strijd met de conserverende werking van het geldende bestemmingsplan. De belangen van belanghebbenden, maar ook de algemene belangen, zijn onvoldoende meegewogen.

21. Belanghebbenden stellen zich op het standpunt dat er sprake is van een ondeugdelijk c.q. onzorgvuldig tot stand gekomen ontwerp-bestemmingsplan waarbij deze niet juist en duidelijk is gemotiveerd, althans dat sprake is van een schending van hun belangen en rechten, alsmede de schending van de algemene belangen.

4. Ondertekening

Met vriendelijke groet,
Alpha Advocaten

Mr. V.C. van der Velde
Advocaat / gemachtigde