

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat

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 De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat, waarmee de bouw van 42 woningen op een agrarisch perceel mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-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 is 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 Grootchalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 17 oktober 2021;
5. Het plangebied van het bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat als nieuwe 'dorsrand' toe te voegen aan de Welstandsnota, zodat hiervoor thematisch beleid geldt;

Toelichting

Het bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat is het derde bestemmingsplan in het kader van de versnelling woningbouw. Met dit plan wordt de bouw van 42 woningen - waarvan 26 sociale huurwoningen - op de locatie van een agrarisch perceel mogelijk gemaakt.

Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3207870

Bijlagen

1. bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat
2. overzicht ingediende zienswijzen
3. Nota van Zienswijzen

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan De Cocksdorp gewijzigd vast te stellen.

Op deze locatie zijn 42 woningen voorzien, waarvan 26 sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan De Cocksdorp, omdat de locatie een agrarische bestemming heeft. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waardoor de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden. Het woningbouwplan gaat uit van 18 'rug-aan-rug woningen' (sociaal), 20 'rij woningen' (waarvan 8 sociaal sociaal), 4 'twee-onder 1 kap - woningen'.

Binnen het plangebied zijn 61 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 en betaalbare koopwoningen).

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 plangebied van het bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat wordt als nieuwe 'dorpsrand' toegevoegd aan de Welstandsnota, zodat hiervoor thematisch beleid geldt. De omgevingsvergunningen worden dan voor advisering aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

Het plan heeft van 25 april tot en met 7 juni 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 12 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Twee zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. Daarom wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat

Argumenten tot advies

Bestemmingsplan

Voor de locatie van een deel van het agrarische perceel in het verlengde van de Schipper Boonstraat in De Cocksdorp is een stedenbouwkundig ontwerp voor 42 nieuwe woningen gemaakt: 18 'rug-aan-rug woningen' (sociaal), 20 'rij woningen' (waarvan 8 sociaal), 4 'twee onder 1 kap - woningen', zie onderstaand *indicatief stedenbouwkundig ontwerp*.



Deze locatie aan de verlengde Schipper Boonstraat heeft in het vigerende bestemmingsplan De Cocksdorp de enkelbestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Daar past deze ontwikkeling niet in. Om de woningbouw mogelijk te maken is dit bestemmingsplan voorbereid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De woningen worden binnen de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd' en 'Wonen - Twee-aaneen' gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de bouwvlakken is 4,5/9,0. Dit 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 61 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. In het vigerende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Naar aanleiding van een ecologische quickscan door Archeologie West Friesland is de locatie vrijgegeven, omdat er geen archeologische vondsten worden verwacht.



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. Gedurende de termijn van ter visie legging kan een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Vormvrije m.e.r. procedure

Het college heeft op 12 april 2022 op basis van de 'Aanmeldnotitie m.e.r. vormvrije m.e.r.-beoordeling Texel-De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat' besloten, dat er door de ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat', 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 25 april tot en met 7 juni 2022 ter inzage gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Nota van Zienswijzen

Er zijn 12 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. Liander heeft geen opmerkingen op het plan.
 3. KPN attendeert op de mogelijke aanwezigheid van een kabel.
 4. Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen.
 5. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord vraagt onder andere aandacht voor de aanrijdtijden van de brandweer, de bereikbaarheid en de 'Handreiking Bluswater en bereikbaarheid'. Deze aspecten vallen buiten hetgeen in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij de uitwerking van het plan zal dit worden bekeken. Daarnaast bestaat de wens voor een extra ontsluiting, maar dat is geen harde eis.
 6. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD HNH) geeft aan dat de aspecten geluid, licht en ecologie nog niet goed zijn verwerkt in het plan. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het de Toelichting op het bestemmingsplan aangepast.
 7. Een eigenaar van een woning aan de Schipper Boonstraat verzoekt het plangebied via de Vuurtorenweg te ontsluiten.
 8. Namens de Openbare Basisschool wordt aandacht gevraagd voor de invloed van de verkeersgeneratie en de ontsluiting van het plangebied (bij voorkeur via rotonde Langeveldstraat/Vuurtorenweg) m.b.t. de school.
 9. 35 omwonenden hadden graag directere betrokkenheid bij de planontwikkeling gehad. Daarnaast ligt volgens de indieners een ontsluiting via de Vuurtorenweg het meest voor de hand en vragen zij aandacht voor een aantal ecologische aspecten.
 10. Een eigenaar van een woning aan de Schipper Boonstraat heeft een zienswijze ingediend, waarvan de inhoud vergelijkbaar is met zienswijze 9. En daarnaast wordt verzocht om de bestemming te wijzigen van een strook grond die een paar jaar geleden van de gemeente is aangekocht, zodat er - legaal - een hek/schutting geplaatst kan worden.
 11. De zienswijze van andere eigenaar van een woning aan de Schipper Boonstraat betreft ook een aantal van de aspecten zoals genoemd onder zienswijze 9.
 12. Namens het recreatieterrein 't Eibernest wordt verzocht de woningblokken aan de oostzijde te verschuiven richting het noorden en naar het trainingsveld. Dit mede naar aanleiding van de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering.
- Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de Toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

Ontsluiting op Vuurtorenweg

In meerdere zienswijzen wordt verzocht om een directe ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Vuurtorenweg in plaats van de Schipper Boonstraat.

De verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en de ontsluiting van het plangebied is onderzocht (paragraaf 2.2 van de Toelichting op het bestemmingsplan). De conclusie is dat de verkeerstoename ten behoeve van de woningbouwontwikkeling dermate klein is, dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende bestaande wegennet.

De genoemde ontsluitingsweg via de Schipper Boonstraat valt al binnen de 30 kilometer zone.

In de huidige situatie is de Schipper Boonstraat een doodlopende weg. Door de planontwikkeling zal dat eerste deel van de Schipper Boonstraat intensiever worden gebruikt, maar de weg heeft voldoende capaciteit om het gegenereerde verkeer af te wikkelen.

De versmalling van de Schipper Boonstraat ter hoogte van de school is geen belemmering voor de verkeersveiligheid. Volgens de verkeerskundige draagt het er juist aan bij, omdat bij een versmalling van de weg het verkeer automatisch snelheid vermindert.

Een ontsluiting op de Vuurtorenweg zou juist een minder veilige verkeerssituatie opleveren. De auto's kunnen daarop ontsluiten. Maar fietsers en voetgangers niet. Er ligt op dat drukke deel van de Vuurtorenweg geen (vrij liggend) fietspad of fietsstrook en er is ook geen trottoir. Het fietspad ter hoogte van het plangebied ligt ver van de Vuurtorenweg, in het Krimbos, achter de percelen aan de Vuurtorenweg 5-21. Dat betekent dat fietsers en voetgangers vanuit de nieuwbouwwijk feitelijk geen (veilige) kant op kunnen als ze gebruik zouden maken van die ontsluiting. Vanuit het aspect verkeersveiligheid is dat een onwenselijke situatie.

Bij het aanleggen van een dergelijke erfontsluitingsweg op de Vuurtorenweg is het niet gebruikelijk dat er een verbod geldt voor fietsers en voetgangers. Dergelijke verkeersmaatregelen worden voornamelijk bij snelwegen toegepast. De gemeente moet zorgdragen voor een goede aansluiting voor al het verkeer. Daarnaast is een derde ontsluitingsweg van De Cocksdorp op de Vuurtorenweg niet wenselijk en niet nodig. Er wordt een verkeersveilige rotonde aangelegd bij het kruispunt Vuurtorenweg-Molenlaan, en er is een ontsluiting op de Langeveldstraat. Deze ontsluitingswegen zijn voldoende om De Cocksdorp te ontsluiten, en zo ook de nieuwbouw in het verlengde van de Schipper Boonstraat.

Er is dus - gezien de verkeersgeneratie - geen aanleiding om een extra ontsluiting van circa 70 meter vanuit het plangebied - door het agrarische perceel - op de Vuurtorenweg te realiseren. En als het niet nodig is, dan wordt het agrarische perceel niet benut voor deze ontwikkeling.

Wel wordt bij de uitwerking van het plan onderzocht of een tijdelijke bouwweg - die ontsluit op de Vuurtorenweg - mogelijk is. Zodat het zware bouwverkeer niet door de kern hoeft.

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.

Voor de locatie van deze woningbouwontwikkeling - volledig in eigendom bij de gemeente - is door de gemeente een grondexploitatie vastgesteld waar alle te maken kosten in zijn begroot. Deze kosten worden voor zover mogelijk gedekt uit de grondopbrengsten. Voor het resterende tekort is een voorziening getroffen. Het exploitatieplan is een instrument dat gebruikt kan worden om gemeentelijke kosten op derden te verhalen. In dit geval maakt de gemeente zelf alle kosten en is dus geen sprake van kostenverhaal, een exploitatieplan is niet nodig.

De koop-garantvoornemens van de gemeente doen daar niets aan af. Wel kan koop-garant tot een lagere grondwaarde leiden en daarmee tot een negatiever resultaat van de grondexploitatie. Hierover wordt zo nodig aanvullend geadviseerd

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: vastgesteld op 24 mei 2022 en is onherroepelijk omdat er geen beroep is ingesteld.
2. Den Hoorn - Naalrand: vastgesteld 13 juli 2022 en ligt van 15 augustus tot en met 26 september 2022 ter visie voor beroep.
3. Oosterend-Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg: In augustus behandelt het college het advies om het ontwerpplan ter visie te leggen. Vaststelling volgens actuele planning november/december 2022.

Welstandsnota

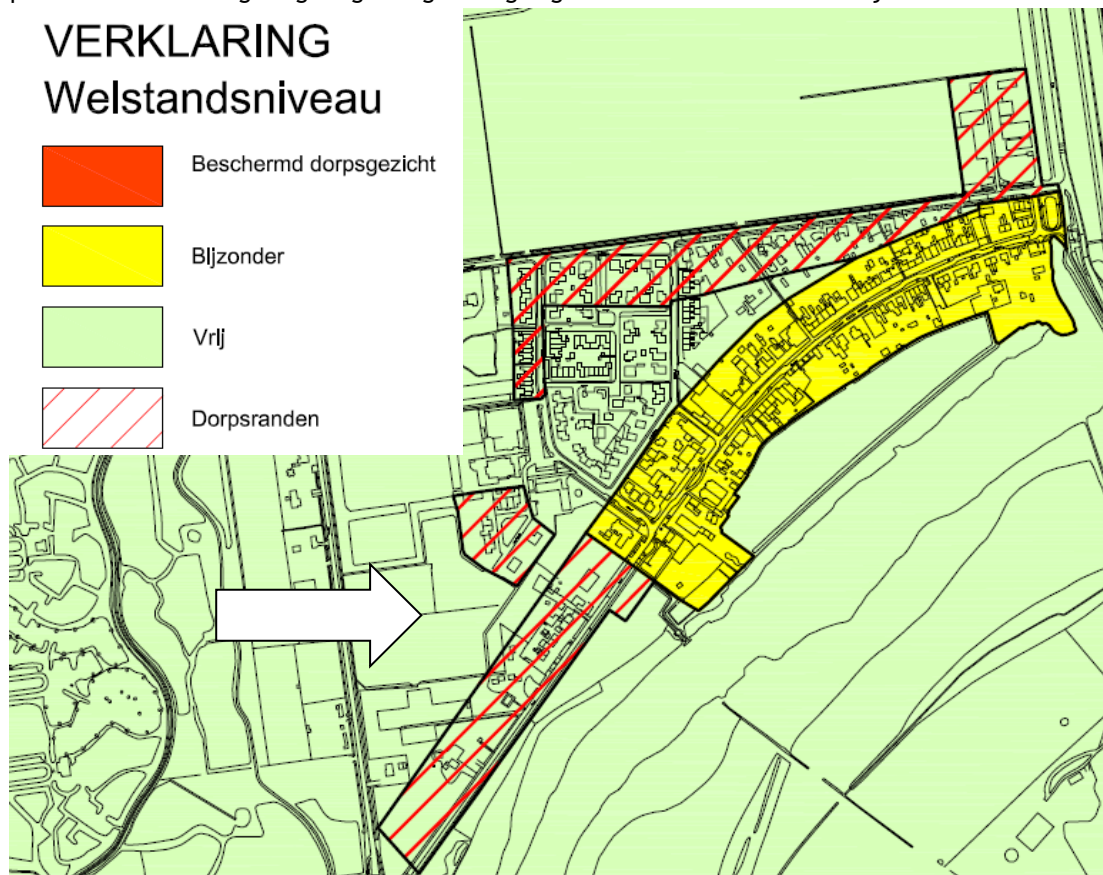
In de Welstandsnota is onderscheid gemaakt in 'welstandsvrij' en 'bijzonder niveau van welstand'. Daarnaast geldt voor diverse (rand)gebieden en objecten een 'thematisch beleid'.

Voor bouwen aan en nabij dorpsranden geldt thematisch beleid. Aan de westzijde van De Cocksdorp is de locatie van de bestaande woningbouw in de Schipper Boonstraat als 'dorpsrand' aangewezen.

Het plangebied van de nieuwe woningbouwlocatie ligt in 'welstandsvrij gebied'. Terwijl dit feitelijk een nieuwe dorpsrand betreft, omdat de huidige Schipper Boonstraat inmiddels is gerealiseerd en daarmee een bestaande rand is geworden van het dorp.

Dat betekent dat op basis van de huidige indeling van de dorpsranden-kaart van de Welstandsnota de bouwplannen van de nieuwe woningbouwlocatie niet aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd. Dat is niet wenselijk, want juist een dorpsrand is beeldbepalend voor het dorp. Doel van het thematische beleid is om te voorkomen dat de dorpsranden het landschap gaan domineren.

Daarom wordt geadviseerd om het plangebied toe te voegen aan de Welstandsnota en aan te wijzen als dorpsrand, zodat het thematische beleid geldt. En daarmee worden de plannen - als onderdeel van de procedure van de omgevingsvergunning - voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



huidig kaartmateriaal van De Cocksdorp uit de welstandsnota. De witte pijl wijst richting het plangebied van de nieuwe woningbouwlocatie

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 De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat 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) en (direct) omwonenden**

De dorpscommissie staat op de mailinglijst voor de bestemmingsplan procedure vanaf het ontwerpplan.

Er heeft geen uitgebreide consultatie plaatsgevonden. Deze locatie maakt deel uit van het project versnelling woningbouw op Texel.

Na vaststelling van de grondexploitatie is op 20 september 2021 de stedenbouwkundige schets voor consultatie voorgelegd in een bijeenkomst met 10 direct omwonenden en de dorpscommissie. Er waren verschillende vragen maar geen inhoudelijke reacties welke op dat moment tot wijzigingen van het plan heeft geleid.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst is op verzoek nog een vervolggesprek geweest op 11 oktober 2021 met een omwonende. Dit heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de stedenbouwkundige schets.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het bestemmingsplan is Op 17 mei 2022 in een inloopbijeenkomst georganiseerd in het Eierlandse huis over dit bestemmingsplan. Iedereen kon hier naar toe komen. Er zijn ongeveer 25 belangstellende langs geweest om over het plan van gedachten te wisselen.

Een aantal daarvan hebben een zienswijze ingediend.

- **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 17 april 2019: [Wensen en bedenkingen Actieplan Wonen](#)

Raadsbesluit 7 juli 2021: [versnelling woningbouw \(grondexploitaties\)](#)

Collegebesluit 12 april 2022: [ter visie leggen ontwerp bestemmingsplan](#)

Raad 24 mei 2022: aangenomen [Motie Koophuizen betaalbaar maken en houden](#)

Raad 24 mei 2022: aangenomen [Motie Betaalbare koopwoningen](#)

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat

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 woningbouw op een aantal locaties nieuwe woningen zijn voorzien;
- De locatie aan het verlengde van de Schipper Boonstraat, op het agrarische perceel, daar één van is.

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat, waarmee de bouw van 42 woningen op een agrarisch perceel mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26-10-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3207870

Bijlagen

1. bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat
2. overzicht ingediende zienswijzen
3. Nota van Zienswijzen

2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen is 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 Grootchalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 17 oktober 2021;
5. het plangebied van het bestemmingsplan De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat als nieuwe 'dorpsrand' toe te voegen aan de Welstandsnota, zodat hiervoor vanuit de welstandsnota thematisch beleid geldt;