Gemeente Texel

.txl

Advies

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan ‘Woonzorglocatie Gasthuisstraat II’ in Den Burg

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:

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:

In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan “Woonzorglocatie Gasthuisstraat II” zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Marko Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01 als ontwerpplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Toelichting

Voor de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex op de locatie van de voormalige Vrije School en de al gesloopte Beatrixzaal op de hoek Gasthuisstraat - Beatrixlaan in Den Burg is een bestemmingsplan gemaakt. Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt een nieuw gebouw te plaatsen bestaande uit 53 appartementen voor beschermd wonen, waarin 24 uurs intensieve somatische zorg en zorg voor mensen met dementie wordt voorzien. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat de nieuwe functie en bebouwing niet volledig past binnen de huidige bestemmingen

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en vraagt u nu in te stemmen met dit besluit. Het plan wordt hierna in ontwerp voor 6 weken ter inzage gelegd. Er kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd, samen met de beoordeling van eventuele zienswijzen.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☑ Nee	Majeure risico’s	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☐ Ja ☑ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☐ Ja ☑ Nee	Structuurvisie	☐ Ja ☑ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	3290937

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan met bijlagen

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan ‘Woonzorglocatie Gasthuisstraat II’ in Den Burg

Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan ‘Woonzorglocatie Gasthuisstraat II’ voor de locatie van de voormalige Vrije school en stelt de gemeenteraad voor om ook in te stemmen met dit ontwerpplan. Hierna ligt het ontwerpplan 6 weken ter inzage.

Wat is de inhoud van het plan?
Dit bestemmingsplan is een vervolg op een positief beoordeeld principeverzoek om op de hoek Gasthuisstraat – Beatrixlaan in Den Burg een nieuwe zorglocatie te ontwikkelen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemming ‘Maatschappelijk – Woon-zorgcomplex’ waarbinnen een nieuw gebouw geplaatst kan worden. Er komen 53 appartementen. Deze 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 ‘groenste verpleeghuis’ van Nederland te bouwen waarin alle ambities op het gebied van duurzaamheid, (positieve) gezondheid en ouderenzorg samenkomen.

Waarom wordt aan dit plan meegewerkt?
Met de toenemende vergrijzing, in combinatie met de veranderende wensen van klanten Omring heeft Omring het plan om een nieuw complex voor beschermd wonen mogelijk te maken. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar ouderzorg. De locatie Gasthuisstraat – Beatrixlaan sluit aan bij de al bestaande zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen aan de Gasthuisstraat en de Beatrixlaan. Het gaat hier om één van de vrijkomende schoollocaties die beschikbaar is gekomen na de bouw van het nieuwe schoolgebouw ‘De Skool’.
De plannen voor de nieuwe bebouwing op de locatie op de hoek Gasthuisstraat/Beatrixlaan worden goed ingepast in de omgeving. Er komt geen hoge bebouwing. De maximale bouwhoogte wordt 10 meter en de goothoogte maximaal 7 meter. Het uitgangspunt is dat hier een gebouw komt dat uit twee lagen bestaat met een daktuin. Verder wordt er voorzien in parkeren op eigen terrein in combinatie met 12 openbare parkeerplaatsen langs de Beatrixlaan en Gasthuisstraat ter vervanging van de huidige openbare parkeerplaatsen.
Het nieuwe ontwerpplan is getoetst en de geplande ontwikkeling past binnen het diverse vastgestelde beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook op gebied van milieu, water en archeologie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan. Het plan moet uiteraard voldoen aan de huidige eisen zoals gasloos bouwen e.d.
Deze ontwikkeling zorgt voor een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd zorgaanbod op Texel. Daarom wordt er meegewerkt aan dit plan.

Wat is nu het vervolg?
Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad om in te stemmen met het plan. Daarna kan het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend. Tot slot zal het plan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Als de procedure geheel is afgerond kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de bouw van het nieuwe complex.

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan ‘Woonzorglocatie Gasthuisstraat II’ in Den Burg

Argumenten tot advies

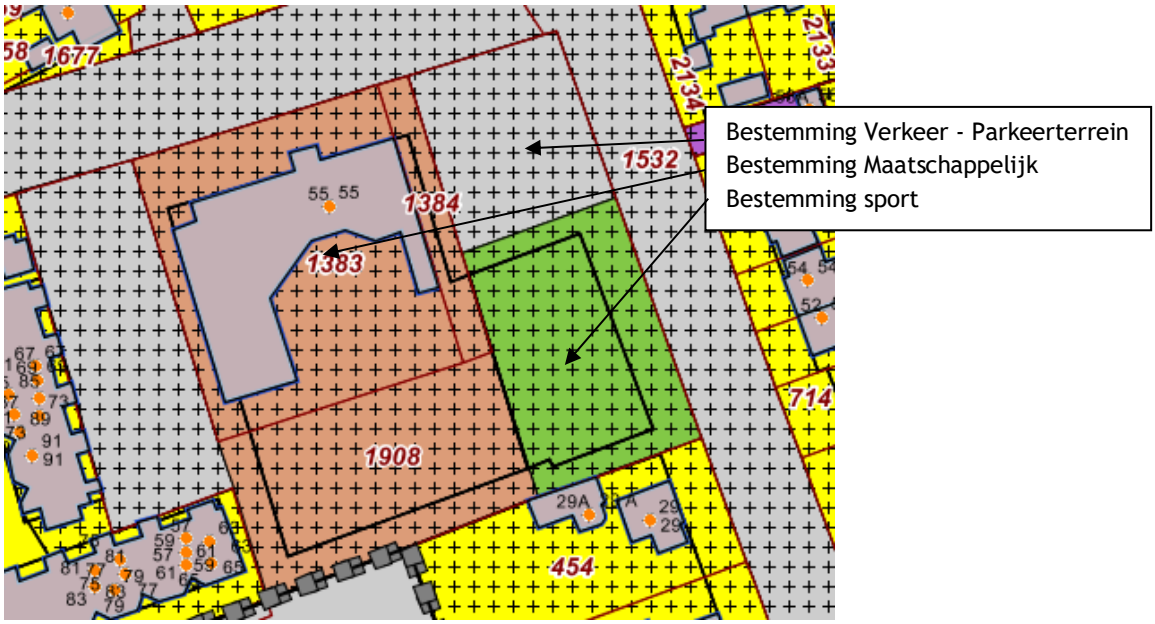
Wat is de reden voor het opstellen van het bestemmingsplan
Zorgaanbieder Omring heeft de wens om een nieuw woon-zorgcomplex te realiseren in Den Burg op de hoek Gasthuisstraat – Beatrixlaan. Dit is de voormalige locatie van de Vrije School en de al gesloopte Beatrixzaal. De ontwikkeling van dit nieuwe complex past niet volledig binnen de huidige bestemmingen. Daarom heeft Omring een nieuw bestemmingsplan laten voorbereiden voor deze locatie. Dit na een positieve beoordeling van een principeverzoek voor het ontwikkelen van deze vrijkomende schoollocatie tot een nieuwe locatie voor zorg. (10 december 2019). Omring heeft de ambitie om op deze locatie het ‘groenste verpleeghuis’ van Nederland te bouwen waarin alle ambities op het gebied van duurzaamheid, (positieve) gezondheid en ouderenzorg samenkomen.

Wat ontwikkelt Omring op deze locatie?
Omring neemt het voortouw in de ouderzorg-sector op Texel. Als gevolg van veranderende wet- en regelgeving in combinatie met een veranderende klantwens en toenemende vergrijzing heeft Stichting Omring de wens om op de hoek Gasthuisstraat – Beatrixlaan een vorm van Beschermd Wonen mogelijk te maken. Beschermd Wonen is een alternatief voor de huidige traditionele verpleeghuiszorg. 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. De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en geleverd. Deze klantgroep heeft naast een eigen appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen en zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het Beschermd Wonen. Het beoogde programma is uitgewerkt en vastgelegd in een voorkeursmodel. Er is gekozen voor een zogenaamd D-model. Dit model biedt de meeste ruimte voor beleving en ontmoeting voor de bewoners en zorgt voor een stedenbouwkundige en sociale link met het dorp. Het ontwerp gaat uit van de realisatie van één gebouw met daarin 53 appartementen voor Beschermd Wonen. Dit gebouw komt in de plaats van het verpleeghuis aan de Hollewal. Die locatie komt op termijn vrij. De invulling van deze achterblijflocatie is nog niet bekend.

Huidige bestemming van het plangebied
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Den Burg'. Binnen dit bestemmingsplan gelden op de locatie de enkelbestemmingen "Maatschappelijk", “Sport”, en "Verkeer - Parkeerterrein". Binnen de bestemming "Maatschappelijk" staat het gebouw van de school Stella Maris, die naar De Skool is verhuisd. Binnen de bestemming "Sport" stond de Beatrixhal. Daar liggen nu tijdelijk parkeerplaatsen. Ook binnen de bestemming ‘Verkeer - Parkeerterrein´ zijn nu parkeerplaatsen aanwezig.
De bouwmogelijkheden op basis van de huidige bestemmingen zijn als volgt:
- Maximaal 9 meter bouwhoogte en 6 meter goothoogte voor de maatschappelijke bestemming
- Maximaal 10 meter bouwhoogte en 7 meter goothoogte voor de bestemming ‘Sport’.
- Voor beide bestemmingen geldt een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
- Binnen de verkeersbestemming mag niet gebouwd worden.

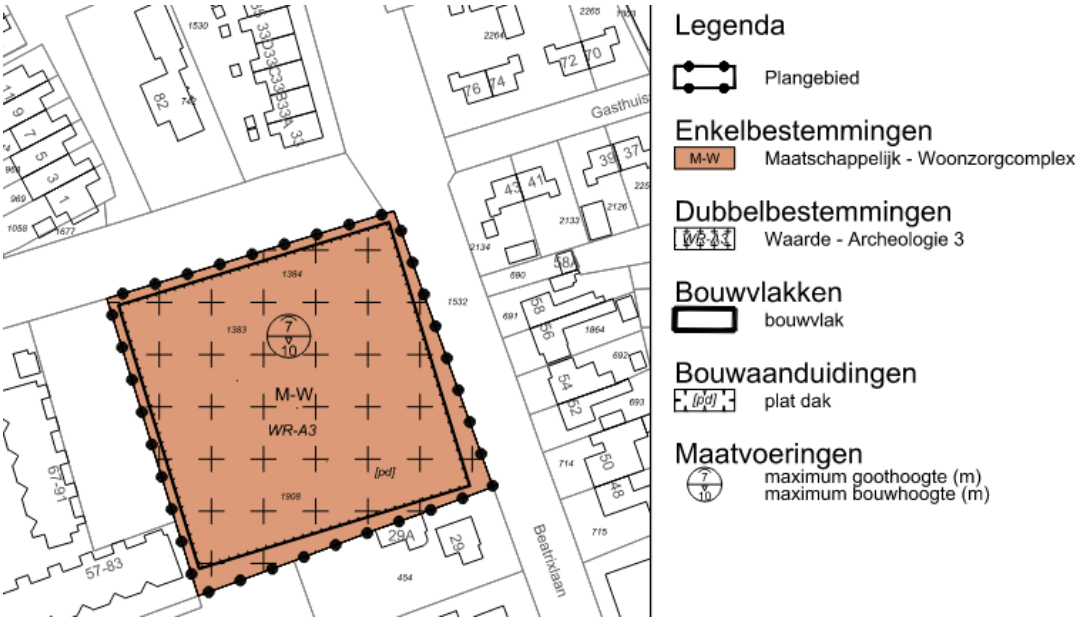
Tot slot geldt voor de gehele locatie de dubbelstemming ‘Waarde Archeologie 3’. Op basis daarvan is er archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bestemmingsplan Den Burg hoek Gasthuisstraat - Beatrixlaan



Nieuwe bestemming van het perceel

In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming ‘Maatschappelijk – Woonzorgcomplex’. Binnen deze bestemming past nieuwbouw van een complex waarin maatschappelijk zorg en wonen gecombineerd wordt aangeboden. De nieuwe verbeelding ziet er als volgt uit:



De gehele hoek krijgt de nieuwe bestemming ‘Maatschappelijk – Woonzorgcomplex’ met een bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte wordt 7 en 10 meter met een aanduiding dat plat dak is toegestaan. Binnen het bouwvlak en de maten moet het nieuwe complex worden gerealiseerd inclusief ruimte voor parkeren,

Wat zijn de plannen voor de nieuwe bebouwing?

Het nieuwe gebouw dat ontwikkeld wordt op deze locatie bestaat uit 53 appartementen voor Beschermd Wonen. Op de begane grond is ruimte voor 26 appartementen, een behandelruimte voor fysiotherapie en een teamruimte. Op de 2e verdieping is er ruimte voor 27 appartementen en een teamruimte. Het gebouw

bestaat uit 2 bouwlagen en sluit daarmee in schaal goed aan bij de omgeving en de stedenbouwkundige positie aan de rand van de kern. Het gebouw heeft een plat dak en krijgt een goot/gevelhoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Op het dak zal aan de noord en noordwestzijde een toegankelijke daktuin worden aangelegd. Hierop zullen lokale opbouwen worden geplaatst t.b.v. verticaal verkeer, een kleine kas, een stilteruimte etc. Deze opbouwen zijn dienstbaar aan de daktuin en zullen de maximale hoogte van 10 meter niet overschrijden. Het gebouw in deze vorm is richting de Gasthuisstraat en Beatrixlaan geschoven zodat het onderdeel gaat vormen van de stedenbouwkundige structuur en zich niet hiervan terugtrekt. Het pikt de rooilijnen op voor zover aanwezig en geleidt deze richting het kruispunt. Dit is stedenbouwkundig verantwoord doordat het gebouw slechts 2 lagen hoog is. Mede hierdoor ontstaat letterlijk contact tussen het gebouw en zijn bewoners met de omgeving. Aan de kruising maakt het gebouw ruimte voor een ontmoetingsplek waar bewoners en buurt elkaar kunnen ontmoeten. Deze sociale component van contact en ontmoeting is voor bewoners en dorp een grote meerwaarde.

Parkeren en ontsluiting
Het parkeren komt aan de zuidkant van de kavel en wordt ontsloten vanaf de Beatrixlaan op ruim 60 meter vanaf het kruispunt. Zie hieronder de plattegrond met een mogelijke indeling.



De 12 openbare parkeerplaatsen die vereist zijn worden ook in het openbaar gebied neergelegd aan de Beatrixlaan en de Gasthuisstraat. Aan de Gasthuisstraat komen 5 openbare parkeerplaatsen, en aan de Beatrixlaan komen 5+2 openbare parkeerplaatsen, omdat door de sitering van de 5 parkeerplaatsen ook 2 bestaande openbare parkeerplaatsen vervallen. Hierdoor is de scheiding tussen de parkeerzones (openbaar en eigen terrein) helder, is er geen dubbele ontsluiting nodig en ook geen slagbomen.
Op eigen terrein worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is vergelijkbaar met het aantal parkeerplaatsen dat is gevraagd bij de verbouwing/uitbreiding van bijvoorbeeld de Gollards. Daar zijn 14 parkeerplaatsen gevraagd/gerealiseerd. Gezien de intensiteit van de zorg zullen toekomstige bewoners niet over een auto beschikken. De parkeerplaatsen zullen gebruikt worden door personeel/bezoekers. Omring heeft vanuit haar deelname aan ‘de Greendeal’ de taak om het autogebruik bij haar medewerkers te verminderen en overig vervoer te ondersteunen. Op de locatie zal voldoende ruimte worden gemaakt voor het stallen van fietsen en laadmogelijkheden voor elektrische fietsen. Als gevolg hiervan zal het autogebruik onder de medewerkers verminderen en zal er geen overlast ontstaan door geparkeerde auto's.

Behoud groen
Binnen het plangebied zijn diverse bomen aanwezig. Het uitgangspunt is het behoud van de bestaande bomen (zie ook ambitie document) en het realiseren van een groene omgeving. Hiervoor is een Boomadviesrapportage opgesteld. In de bomenbalans worden de te behouden bomen aangegeven, de te verplaatsen bomen, en het 1-op-1 compenseren van de te vellen bomen die niet verplant kunnen worden Op het dak van het gebouw wordt een daktuin aangelegd. Het bouwplan wordt nog verder uitgewerkt en uit eindelijk aanbesteed op dat moment wordt bekend op welke wijze het groenbeeld wordt vormgegeven. Gesteld wordt dat het terrein voldoende mogelijkheden biedt om te investeren in een groene omgeving.

Archeologische waarden
De locatie Gasthuisstraat 55 ligt in de zone waar archeologisch onderzoek voor ingrepen van boven de 100 m2 is vereist. Het volume van de nieuwbouw is grotendeels geprojecteerd over het volume van de oudbouw. De geplande nieuwbouw overlapt grotendeels met de (gesloopte) oudbouw. Op de plaatsen waar sloop plaats heeft gevonden of plaats zal vinden, is geen archeologische verwachting. Grote delen van het terrein zijn en blijven onbebouwd en daarmee wordt het archeologisch bodemarchief aldaar behouden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland heeft naar aanleiding van de archeologische quickscan geadviseerd de voorgenomen ingrepen vrij te geven (wel monitoring bouwput) met betrekking tot het aspect archeologie.

Toetsingen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid
In de toelichting bij het bestemminsplan wordt uitgebreid ingegaan op de diverse beleidsuitgangspunten. De algemene conclusie is dat de ontwikkeling van het woonzorg-complex op de gekozen locaties niet wordt belemmerd door de verschillende beleidsuitgangspunten van de overheden.

Milieutoetsen en water
Op deze aspecten wordt ook uitgebreid ingegaan in de toelichting van het plan. Vanuit het Hoogheemraadschap zijn adviezen gegeven met betrekking tot gescheiden wateropvang, Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de bouwplannen. Omdat met de beoogde bouwplannen de verharding in totaliteit niet met meer dan 800 m^2 toeneemt is geen aparte watercompensatie noodzakelijk. Wat betreft milieu leiden de toetsingen ook niet tot een beperking in de ontwikkeling van de plannen. De stikstofuitstoot in de gebruiksfase van het pand blijft binnen de normen. De stikstofberekening voor de aanlegfase is nog niet bekend. Het gaat nu ook om een bestemmingsplan op basis waarvan de bouw van het woonzorgcentrum mogelijk wordt gemaakt. De precieze berekening van de stikstofuitstoot in de aanlegfase komt aan de orde bij de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Overige toetsingen
Voor overige toetsingen wordt verwezen naar de toelichting van het plan en de bijlagen daarbij met alle resultaten.

Grondexploitatie.
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente heeft hierover in een overeenkomst van (ver)koop afspraken gemaakt met Stichting Omring, waarin ook onder andere het verhaal van planschade is geregeld.

Participatie
Op 1 februari 2023 is een informatiebijeenkomst gepland waarin de plannen toegelicht worden.

Algemene conclusie.
De locatie hoek Gasthuisstraat - Beatrixstraat leent zich uitstekend 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. Uit de diverse toetsingen komen geen belemmeringen om de ontwikkeling van deze locatie tot woon-zorgcomplex mogelijk te maken. Het voorstel is dan ook om dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen.

Alternatieven
nvt

Consequenties van het advies
Het gevolg van dit advies is dat gestart wordt met de inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en daarmee wordt gestart met de nieuwe invulling van de vrijkomende schoollocatie Stella Maris .

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Bestemmingsplan Den Burg
- Wet ruimtelijke ordening

Gemeente Texel

(Concept/ Voorgenomen)

Raadsbesluit

Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan woonzorglocatie Gasthuisstraat II in Den Burg

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

- Het bestemmingsplan Den Burg
- De Wet ruimtelijke ordening

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Sport’ en ‘Verkeer - Parkeerterrein’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Maatschappelijk - Woonzorgcomplex’.
- Dat dit plan leidt tot een bouwmogelijkheid voor het realiseren van een nieuw woon-zorgcomplex waarmee wordt ingespeeld op toenemende en veranderende vraag naar zorg.
- Dat met dit plan de vrijkomende locatie vrije school en Beatrixlaan op een goede wijze wordt ingevuld.

Besluit

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van hun voorgenomen besluit om:
In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Woonzorglocatie gasthuisstraat II in Den Burg, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Marko Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DNB2022BP0001-on01 en dit plan in ontwerp ter inzage te leggen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15-02-2023,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3290937

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan met bijlagen