Gemeente Texel

.txl

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23’ Den Hoorn.

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. De Nota van zienswijzen vast te stellen met de daarbij aangegeven noodzakelijke tekstuele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23 Den Hoorn’ voor de bouw van 4 woningen, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DHN2021BP0002-on01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota van zienswijzen is opgenomen.
3. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 01-02-2021.
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Toelichting

Om de bouw van 4 woningen mogelijk te maken aan de Stolpweg in Den Hoorn heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 28 september tot en met 8 november 2021. Er is 1 zienswijze ingediend en er zijn 3 reacties van vooroverlegpartners ontvangen. De reacties hierop zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen. Dit leidt tot kleine aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan, zodat wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen en de Nota van zienswijzen vast te stellen.

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**	3100502

Bijlagen

1. bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23’ Den Hoorn.

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan ‘Naast Stolpweg 23’ gewijzigd vast te stellen en de Nota van zienswijzen vast te stellen. Met dit plan komt er een bouwmogelijkheid voor 4 woningen aan de Stolpweg in Den Hoorn. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend en er zijn reacties ingekomen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

.

Waarom een bestemmingsplan?

Aan de Stolpweg in Den Hoorn ligt aan de zuidoostzijde een perceel grond dat nu in gebruik is als grasveld. De bestemming van dit perceel is ‘Groen’ in het huidige bestemmingsplan Den Hoorn. Op deze bestemming kunnen geen woningen gebouwd worden. Daarvoor is een bestemming ‘Wonen’ nodig. Dat wordt met dit bestemmingsplan geregeld. Met dit plan komt er nu een mogelijkheid voor de bouw van woningen (twee blokken van twee onder één kap woningen). Dit is een initiatief van 4 inwoners uit Den Hoorn die hier op basis van een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) de 4 woningen ontwikkelen.

Inzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 september tot en met 8 november 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De zienswijze ging over eventuele overlast die het groepsverblijf zou kunnen veroorzaken op de woningen. Daarbij wordt verzocht om bij toekomstige ontwikkelingen van het groepsverblijf de bebouwing zodanig te kunnen situeren dat overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, waarbinnen het groepsverblijf ligt, is hiervoor al een mogelijkheid opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van het bouwvlak/bestemmingsvlak. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Naast de zienswijze zijn er reacties ingekomen van het Hoogheemraadschap, Provincie Noord-Holland en de Omgevingsdienst. De reacties van de Omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap leiden tot ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze en reacties zijn verder uitgewerkt in de Nota van zienswijzen.

De vervolgstappen voor het plan

Het bestemmingsplan ligt nu voor aan de gemeenteraad ter vaststelling. Omdat er een kleine aanpassing in de tekst nodig is, gaat het nu om het gewijzigd vaststellen. Dat heeft tot gevolg dat na de vaststelling het plan nog een keer naar de provincie wordt gestuurd om een reactie. Daarna wordt het plan als vastgesteld bestemmingsplan nog 6 weken ter inzage gelegd. Er is dan de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23’ Den Hoorn.

Argumenten tot advies

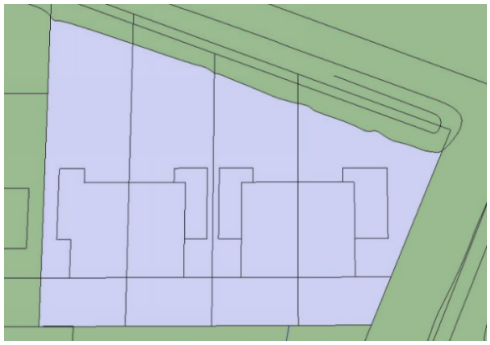
Een nieuw bestemmingsplan voor 4 nieuwe woningen in Den Hoorn
Op initiatief van 4 inwoners uit Den Hoorn is gestart met de ontwikkeling van 4 woningen naast bestaande woningen aan de Stolpweg in Den Hoorn. Het oorspronkelijke principeverzoek hiervoor is positief beoordeeld en zijn de initiatiefnemers verdergegaan met de ontwikkeling van de plannen. Er is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Dit plan is beoordeeld en procedure gebracht.

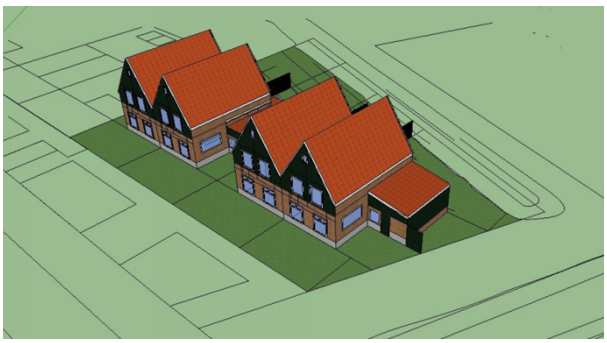
Inzage ontwerp bestemmingsplan ‘Naast Stolpweg 23’ in Den Hoorn
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 september tot en met 8 november 2021 ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk dat 4 woningen gebouwd worden aan de Stolpweg. Er is 1 zienswijze ingediend door de eigenaren van naastgelegen groepsverblijf. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de Nota van zienswijzen. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging in het plan. Het ontwerpplan is ook voorgelegd aan de Provincie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst. Hun reacties zijn ook in de Nota van Zienswijzen openomen en leiden tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen de oppervlakte van het te berekenen verhard oppervlakte in het kader van de watertoets (deze blijft onder de compensatienorm), een tekstuele wijziging in de onderhoudsplicht van de sloot en de toevoeging dat de grond licht verontreinigd is, maar dat dit geen aanleiding geeft voor aanvullend onderzoek. De verontreiniging is verwaarloosbaar en de grond is op basis van de beoordeling van de Omgevingsdienst geschikt voor woningbouw.

De opzet van het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan maakt de bouw van 4 woningen mogelijk op een stuk grond dat nu in gebruik is als grasveld/plantsoen. De bestemming van deze gronden in het bestemmingsplan Den Hoorn is ‘Groen’.



De locatie sluit aan bij de bestaande woningen aan de Stolpweg en wordt ingericht met twee blokken van twee woningen. Indicatie op de volgende tekeningen:





Hoe is het parkeren geregeld?
Voor deze vier woningen moeten in totaal 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (per woning 1,7 parkeerplaats). Er komen 3 parkeerplaatsen aan de stolpweg en 4 parkeerplaatsen op eigen erf. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Past het plan in het Rijks - en Provinciaal beleid?
In de toelichting bij het plan is een uitgebreide toetsing aan het rijks- en provinciaal belang opgenomen. Conclusie is dat dit plan past binnen het rijksbeleid en het provinciaal beleid. Belangrijke is dat dit plan niet getoetst hoeft te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. Dat geldt pas bij een ontwikkeling voor meer dan 11 woningen. Het plan ligt ook binnen het stedelijk gebied van Den Hoorn.

Past het plan in het regionale beleid?
Voor woningbouwplannen zijn regionaal afgestemd. Dat gebeurt in het KWK, het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Deze woningen zijn daarin opgenomen.

Past het plan binnen het gemeentelijk beleid?
Deze ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling voor woningbouw die past binnen de verschillende toetsingskaders zoals de woonvisie, structuurvisie e.d. In de toelichting van het plan wordt daar uitgebreid op ingegaan.

Uitkomsten van verdere toetsingen.

Archeologie
Het plangebied ligt in gebied met archeologische waarden (Waarde categorie 3). Daarom is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat de voorgenomen ingreep wordt vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. Wel moet in de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen een voorwaarde opgenomen worden. In die vooraarde komt dan te staan dat Archeologie West Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)
Het plan is beoordeeld en getoetst aan de Wet milieubeheer en Besluit m.e.r. om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van het plan een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. In dat kader zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van de toelichting. Samen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het college heeft hiervoor het benodigde besluit genomen.

Voor besluitvorming college: Besluit tot het volgen van de vormvrije m.e.r. beoordeling. Dat besluit hoeft verder niet opgenomen te worden in het raadsadvies.

Milieuzonering
In de nabijheid van de nieuwe locatie voor de woningen staat een groepsverblijf. De komst van de woningen heeft geen negatieve invloed op dit groepsverblijf en andersom. De afstand van het groepsverblijf tot de nieuwe woningen is 32 meter. Deze afstand is voldoende groot om te voldoen aan de milieuzonering en is geen belemmering van de beoogde ontwikkeling. Groepsverblijf is milieucategorie 1 met een minimale afstand van 0 meter.

Stikstofbeoordeling
Voor het plan is een Aeriusberekening uitgevoerd gemaakt ten behoeve van de Wet natuurbescherming. De conclusie van de berekening is dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

De gevoerde bestemmingsplanprocedure
Het plan heeft ter inzage gelegen van 28 september tot en met 8 november 2021 en het plan is opgestuurd naar diverse overlegpartners voor een reactie. Tijdens de termijn van inzage is een zienswijze ingediend door de familie C, die naast de ontwikkellocatie wonen en een recreatiebedrijf exploiteren. Het Hoogheemraadschap, Provincie Noord-Holland en de Omgevingsdienst hebben een reactie gegeven op het plan. In de nota van zienswijze wordt uitgebreid op deze zienswijze en reacties ingegaan. Hieronder in het kort een samenvattende conclusie:

De indieners van de zienswijze hebben op een perceel een recreatiebedrijf in de vorm van een groepsverblijf. Zij vrezen mogelijke toekomstige overlast van hun groepsverblijf op de nieuwe woningen. Daarom vragen zij de mogelijkheid om hun perceel in de toekomt zodanig te kunnen inrichten dat overlast richting de nieuwe woningen wordt voorkomen. Een mogelijkheid om het bouwvlak/bestemmingsvlak te wijzigen zit nu al als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Op het moment dat het nodig is kan daar gebruik van worden gemaakt. De bebouwing kan dan op de meest gunstige wijze geplaatst worden waarbij wel rekening gehouden moet worden met een goede ruimtelijke inpassing. Deze zienswijze leidt nu niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan “naast Stolpweg 23’.

De Omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap hebben een reactie gestuurd die wel leidt tot een kleine/ondergeschikte aanpassing van de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de Omgevingsdienst gaat het om een aanpassing in de beoordeling van het bodemonderzoek. De Omgevingsdienst concludeert dat er in de bodemanalyse een lichte verontreiniging is geconstateerd, maar dat dit niet is verwoord in de toelichting.

Voorgestelde wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan

De huidige tekst van op pagina 21, paragraaf 4,4 van de toelichting bestemmingsplan:
‘*Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (Prommenz, 28 januari 2021 bijlagen bij toelichting bijlage 2). Tijdens het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de bodem. Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse en vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en geen belemmering voor de toekomstige nieuwbouw (woningen)*‘

Vervangen door:
Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd (Prommenz, 28 januari 2021 bijlagen bij toelichting bijlage 2). Het onderzoek geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse. Uit de analyseresultaten blijkt dat er een lichte verontreiniging is aangetroffen. Deze zijn echter verwaarloosbaar en vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en zijn geen belemmering voor de toekomstige nieuwbouw van de woningen.

In de reactie van het Hoogheemraadschap wordt ingegaan op de oppervlakte aan verharding. Deze zou volgens het hoogheemraadschap meer dan 800 m^2 zijn met als gevolg dat er watercompensatie noodzakelijk is. Dat is namelijk nodig boven een verharding van 800 m^2. In de toelichting van het plan is 360 m^2 aan oppervlakteverharding opgenomen. Dit is een groot verschil. Dat heeft te maken met de berekeningswijze van de verharding. In de toelichting van het plan is uitgegaan van de oppervlakte aan bebouwing. Volgens de berekeningswijze van het HHNK moet ook een percentage van de grond meegenomen worden die verhard kan worden. Bijvoorbeeld openbare ruimte, maar ook terrassen e.d. bij woningen. De oppervlakte verharding is opnieuw berekend volgens de berekeningswijze van het HHNK. De oppervlakteverharding komt dan uit op 790 m^2. Deze berekening is afgestemd met het Hoogheemraadschap en zij hebben daar hun akkoord over gegeven.
De reactie van het Hoogheemraadschap leidt wel tot een aanpassing in de toelichting van het plan. De genoemde oppervlakte van 360 m^2 wordt vervangen door 790 m^2. Watercompensatie is niet nodig.

Voorgestelde wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.
In paragraaf 4.2.3 ‘watertoets’
‘Gezien de kleine toename, circa 360 m^2, van het aantal m^2 is er voor de beoogde ontwikkeling zijn er echter geen compenserende maatregelen vereist.’

Wordt aangepast in:
‘Gezien de toename in verharding van ongeveer 790 m^2 zijn er voor de beoogde ontwikkelingen geen compenserende maatregelen vereist.’

De algemene conclusie over dit bestemmingsplan
Dit plan maakt de bouw van 4 woningen in Den Hoorn mogelijk. Het plan past in het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid. De reacties van de overlegpartners leiden tot kleine tekstuele aanpassing in het plan. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het plan. Ons voorstel is het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Wat als u het niet eens bent met dit plan?
De locatie Stolpweg maakte onderdeel uit van het agendapunt ‘versnelling woningbouw’ dat behandeld is in de raadvergadering van 7 juli 2021. U ging toen akkoord met de woningbouw op deze locatie. Gezien dit standpunt heeft de ontwikkeling van woningen op deze locatie de voorkeur en ligt vaststelling van het plan dan ook voor de hand. Als u het alsnog oneens bent met dit plan kunt u besluiten het plan niet vast te stellen. U kunt dat doen door een amendement in te dienen waarin goed gemotiveerd wordt waarom u het niet eens bent met dit plan. Het is belangrijk in een eventuele juridische vervolgprocedure dat het besluit goed gemotiveerd is.
Een amendement kan ook leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan. Bij niet vaststellen van het plan behoudt deze locatie de bestemming ‘Groen’.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Dit plan wordt na besluitvorming als gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan nog voor een reactie naar de provincie gezonden en daarna opnieuw ter inzage gelegd. Dan kan er beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Structuurvisie

Past in uitgangspunt voor leefbaarheid dorpen en stimuleren bouwmogelijkheden in de dorpen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening

- Bestemmingsplan Den Hoorn
- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23’ Den Hoorn.

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

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Den Hoorn

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan er 4 woningen gebouwd kunnen worden gebouwd in Den Hoorn. Met het oog op de krapte op de woningmarkt is dit een mooie aanvulling van het aantal woningen in Den Hoorn.
- Dat deze plannen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk woonbeleid en ook past binnen het provinciaal- en rijksbeleid.

Besluit

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen met de daarbij aangegeven noodzakelijke tekstuele aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23’ in Den Hoorn voor de bouw van 4 woningen, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DHN2021BP0002-on01 gewijzigd vast te stellen zoals in de Nota van zienswijzen is opgenomen.
3. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootschalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 01-02-2021.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 3100502

Bijlagen

1. Bestemmingsplan ‘naast Stolpweg 23 Den Hoorn’
2. Nota van zienswijzen

4. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld.