

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II'

Doelenboom

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

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II', zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.DNB2022BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en de ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II, Den Burg' vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;
3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Toelichting

In de raadsvergadering van 15 februari 2023 heeft u besloten het ontwerp bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II' ter inzage te leggen. Doel van dit plan is om 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 mogelijk te maken. Het toekomstige woon-zorgcomplex bestaat uit 53 appartementen voor beschermd wonen, met 24 uren intensieve somatische zorg en zorg voor mensen met dementie.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 28 februari tot en met 10 april 2023. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Ook is het plan naar diverse overlegpartners verzonden voor een reactie. De zienswijzen en reacties van de vooroverlegpartners zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties leiden tot een paar ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder worden in de Nota van Zienswijzen enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld. Deze wijzigingen leiden nu tot het voorstel om het plan gewijzigd vast te stellen.

Consequenties

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

Majeure risico's	☐
Beheer	☐
Belanghebbenden	☐
Structuurvisie	☐
Regie	
Zaaknummer	3364928

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen
3. overzicht zienswijzen anoniem.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II'

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II' gewijzigd vast te stellen en de nota van zienswijzen vast te stellen. Het plan heeft ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Waarom het nieuwe bestemmingsplan?

Met de toenemende vergrijzing, in combinatie met de veranderende wensen van Omring's klanten 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 huidige bestemming van de locatie voldoet niet volledig om hier deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit plan 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 uur aanwezigheid van professionele ondersteuning nodig is. Dit nieuwe pand wordt de vervanging van het huidige verpleegtehuis aan de Hollewal.

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.

Inzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Ook is het plan voorgelegd aan de vooroverlegpartners (provincie, het Hoogheemraadschap, de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio).

De zienswijzen hebben met name betrekking op de zorgvuldigheid bij de totstandkoming van het plan, het parkeren en toename van de drukte in de omgeving. De zienswijzen zijn beoordeeld en dit is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het plan.

De reacties van de vooroverlegpartners leidt tot een ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het plan. Deze zijn ook opgenomen in de Nota van zienswijzen. Verder worden enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld in de regels van het plan. Deze aanpassingen zorgen ervoor dat de regels in dit plan overeenkomstig de systematiek van de andere bestemmingsplannen is.

De vervolgstappen voor het plan

De Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan liggen nu voor aan de gemeenteraad om vastgesteld te worden. Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan naar de provincie opgestuurd voor een reactie en daarna opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Dan is er de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II'

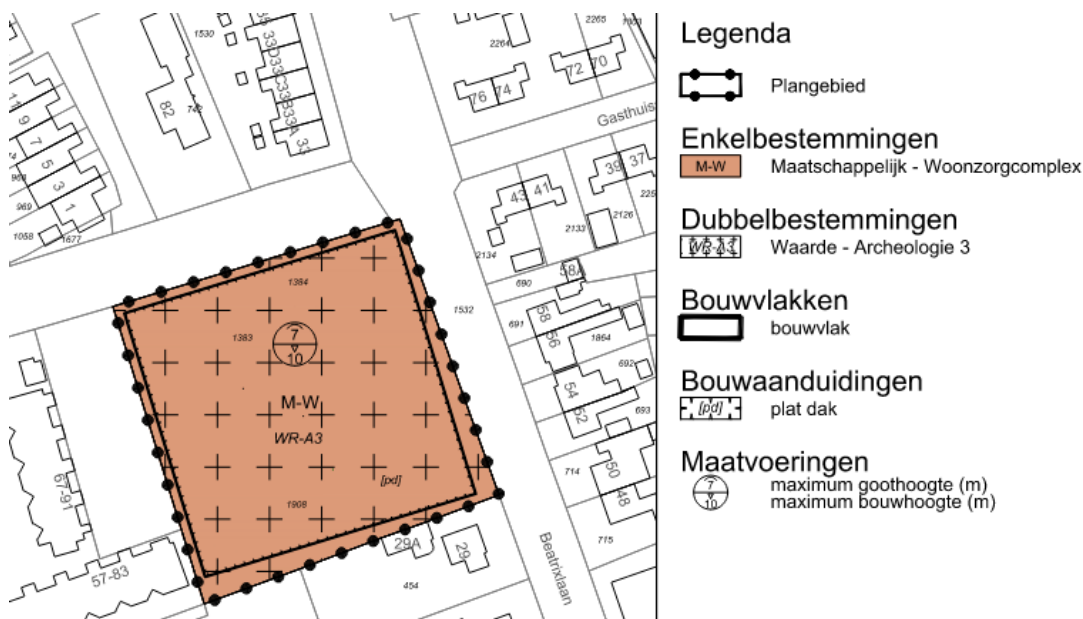
Argumenten tot advies

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 ('Maatschappelijk' en 'Sport'). Omring heeft een nieuw bestemmingsplan laten opstellen voor deze locatie. In de raadsvergadering van 15 februari 2023 heeft u unaniem besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

De opzet van het plan

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 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.

De opzet van 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 hiermee zal de maximale hoogte van 10 meter niet worden overschreden. 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.

Ter inzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen op het plan ingediend. Het ontwerpplan is ook voorgelegd aan de Provincie, het Hoogheemraadschap, de Veiligheidsregio Noord - Holland Noord en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord in het kader van vooroverleg. De provincie en het Hoogheemraadschap hebben geen opmerkingen over het plan. De Veiligheidsregio heeft geen reactie gegeven. De reactie van de Omgevingsdienst leidt tot enkele aanpassingen in de toelichting van het plan.

Nota van zienswijzen

In de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen zijn de reacties van de vooroverlegpartners en de zienswijzen opgenomen met daarbij de reactie van de gemeente. Ook worden hier nog enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld.

Vaststelling van het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen is een bevoegdheid van de raad. De standpunten uit de Nota van Zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen worden na vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt.

De reacties van de vooroverlegpartners

Zoals u in de Nota van Zienswijzen kunt lezen heeft alleen de reactie van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanleiding tot aanpassingen in de toelichting van het plan. Het gaat dan om een verplaatsing van een stukje tekst en het verwijderen van een stuk tekst dat betrekking heeft op spoorweglawaaï.

De zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend namens naaste bewoners en omwonenden. Deze zijn correct en tijdig ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De volledige inhoud van de zienswijzen staat in de Nota van Zienswijzen met daarbij een reactie hierop. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de zienswijze wordt gesteld dat er geen rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden en dat het plan niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Verder worden er enkele aannames verondersteld die niet juist zijn of die pas aan de orde komen bij de technische beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning. Het gaat dan om onder andere het plaatsen van warmtepompen, het aantal parkeerplaatsen, veronderstelde aantal woningen op de locatie van de Jozefschool. Ook zijn er zorgen om toenemende verkeersdrukke.

De algemene reactie op de zienswijzen is dat het plan zorgvuldig tot stand is gekomen met de benodigde onderzoeken en noodzakelijke toetsingen. De komst van het nieuwe pand leidt niet tot een grote toename van de verkeersdrukke op deze locatie. Het gebouw heeft geen verkeer aantrekkende werking. Het aantal openbare parkeerplaatsen blijft ongewijzigd en op eigen terrein komen parkeerplaatsen.

Ambtshalve aanpassingen

In de Nota van Zienswijzen worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op de definitie van begrippen en enkele regels in het bestemmingsplan. Doel van deze wijzigingen is dat in alle bestemmingsplan op Texel dezelfde op uniforme wijze worden opgesteld. Zo is er geen afwijkingsbevoegdheid van 10% voor bouw- en goothoogte opgenomen in onze plannen. Daarom is het voorstel deze ook hier niet op te nemen. De schrijfwijze van de bestemming wordt consistent gemaakt. Verder wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid in de archeologische dubbelbestemming af te stemmen op de andere bestemmingsplannen en het eenduidig maken van de tekst in de bouwregels.

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.

Wat is het vervolg na de vaststelling?

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. Komt dat er niet dan is het plan onherroepelijk.

Wat als u het niet eens bent met dit plan?

U heeft in principe op 28 april 2022 al ingestemd met deze plannen toe het ontwerpplan voorlag om ter inzage te leggen. Nu het plan ter inzage heeft gelegen ligt vaststellen van het plan en de Nota van Zienwijzen dan ook voor de hand. Als u het alsnog niet eens 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. Deze motivatie is belangrijk in een eventuele juridische vervolgprocedure. Een amendement kan ook leiden tot een aanpassing in de plannen zodat u uiteindelijk wellicht wel kunt instemmen met dit plan

Alternatieven

Het alternatief is om zoals is aangegeven onder het kopje 'wat te doen als u het niet eens bent met dit plan' het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dan blijft de bestemming ongewijzigd en is het verplaatsen van het verpleeghuis niet mogelijk.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet Ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Den Burg

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II'

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van 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 Burg

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Verkeer - Parkeerterrein' worden 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 voormalige Gymzaal aan de Beatrixlaan - hoek Gasthuisstraat op een goede wijze wordt ingevuld.

Besluit

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II', zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.DNB2022BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en de ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen 'Woonzorglocatie Gasthuisstraat II, Den Burg' vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
20-09-2023,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3364928

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Nota van zienswijzen

Raadsbesluit van : vaststellen bestemmingsplan 'Woonzorglocatie Gathuisstraat II'

3. Voor het plan geen exploitatieplan vast te stellen ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.