

Advies

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat (locatie vm. voetbalveld)

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 Oudeschild Trompstraat, waarmee de bouw van 39 woningen op het voormalige voetbalveld mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.ODS2021BP0001-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 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;
4. Als ondergrond voor de verbeelding te gebruiken: de Grootchalige Basiskaart (GBKN) ondergrond van 17 oktober 2021.

Toelichting

Het bestemmingsplan Oudeschild-Trompstraat is het eerste bestemmingsplan in het kader van de versnelling woningbouw. Met dit plan wordt de bouw van 39 woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen, op het voormalige sportveld mogelijk gemaakt.

Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze worden beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Hierin staat ook een ambtshalve aanpassing. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het (gewijzigd) vaststellen van dit 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	3170221

Bijlagen

1.	bestemmingsplan Oudeschild-Trompstraat
2.	overzicht ingediende zienswijzen
3.	Nota van Zienswijzen

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat (locatie vm. voetbalveld)

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om het bestemmingsplan Oudeschild-Trompstraat gewijzigd vast te stellen.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 39 woningen, waaronder 20 sociale huurwoningen op het voormalige voetbalveld aan de Trompstraat mogelijk gemaakt.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Oudeschild, omdat de locatie deels een sport-bestemming en deels een groenbestemming heeft en er geen woningen zijn toegestaan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, waardoor de beoogde woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het woningbouwplan gaat uit van 20 'rug-aan-rug woningen', 14 'rij woningen', 4 'twee-onder-een kap' en 1 'vrijstaande woning'.

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid zijn 53 parkeerplaatsen nodig voor dit plan. Binnen het plangebied zijn 62 parkeerplaatsen voorzien, waarmee ruim 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), maar is er ook ruimte voor middeldure huur/betaalbare koop om starters de kans te geven in te stappen in de koopwoningmarkt. 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 plan heeft van 28 februari tot en met 11 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 7 zienswijzen ingediend. Er is 1 ambtshalve tekstuele aanpassing in de Nota van Zienswijzen opgenomen.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat (locatie vm. voetbalveld)

Argumenten tot advies

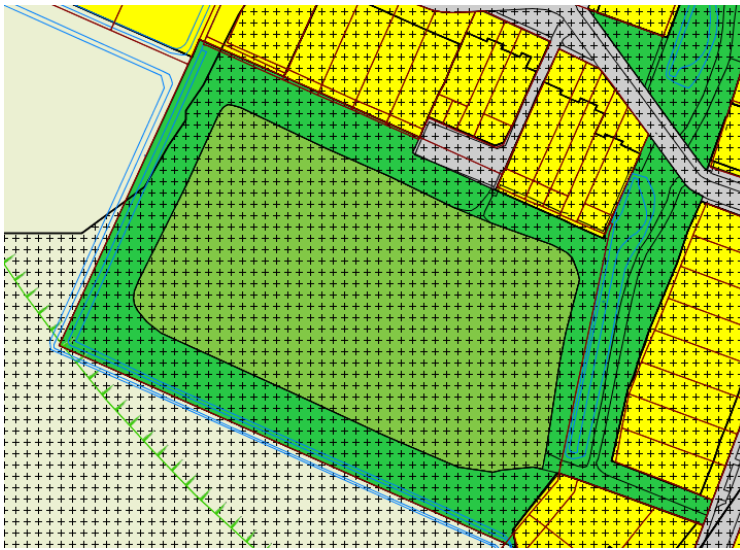
Bestemmingsplan

Voor de locatie van het voormalige voetbalveld aan de Trompstraat in Oudeschild is een stedenbouwkundig ontwerp voor 39 nieuwe woningen gemaakt.

Het ontwerp bestaat uit 20 'rug-aan-rug woningen', 14 'rij woningen', 4 'twee-onder-een-kap woningen' en 1 'vrijstaande woning', zie onderstaand *indicatief stedenbouwkundig ontwerp*.



Deze locatie aan de Trompstraat heeft in het vigerende bestemmingsplan Oudeschild de enkelbestemming 'Sport' en 'Groen'. Daar past deze ontwikkeling niet in. Om de woningbouw mogelijk te maken is dit ontwerpbestemmingsplan voorbereid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De woningen worden binnen de bestemming 'Wonen' en Wonen - Aaneengebouwd' 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, waarbij de woningen gebouwd zullen worden in 1 bouwlaag met kap.

Deze bestemmingsplancategorie past zowel het beste bij de doelstelling om betaalbare woningen te realiseren als bij het bouwen aan de dorpsrand.

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid zijn 53 parkeerplaatsen nodig voor dit plan. In het plangebied is ruimte voor 62 parkeerplaatsen, waarmee ruim 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. De archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd door een dubbelbestemming.



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.

Compensatie bomen

Binnen het plangebied wordt een aantal bomen verwijderd. In navolging van het amendement 'Een nog groener en beter groenbeheerplan' (19 september 2018), welke is verwerkt in het Groenbeheerplan (2018) worden de bomen één op één gecompenseerd in het plangebied en/of elders.

Vormvrije m.e.r. procedure

Het college heeft op 8 februari 2022 op basis van de 'Aanmeldnotitie m.e.r. vormvrije m.e.r.-beoordeling Texel- Oudeschild- Trompstraat' besloten, dat er door de ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat, 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 28 februari tot en met 11 april 2022 ter inzage gelegen. In die periode was het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

Nota van Zienswijzen

Er zijn 7 zienswijzen ingediend die in de Nota van Zienswijzen worden beantwoord. 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. Omgevingsdienst NHN (OD NHN) geeft aan dat de aspecten uit het vooroverleg goed zijn verwerkt in het plan en attenderen op het noodzakelijke ecologische vervolgonderzoek.
3. Liander heeft geen opmerkingen.
4. Veiligheidsregio NHN vraagt aandacht voor de aanrijdtijden en voor een noodontsluiting/keerlus voor voertuigen van de brandweer. Deze aspecten vallen buiten hetgeen in een bestemmingsplan wordt geregeld. Bij de uitwerking zal dit worden onderzocht.
5. Eigenaar van De Wittstraat 5 maakt zich zorgen over de verkeerstoename (ook in relatie met de school(spits)) en of de wegen daarop berekend zijn en geeft een suggestie voor een hoofdontsluiting van de nieuwbouwwijk via het agrarische gebied op Mieland. En vraagt ook aandacht voor extra waterberging en de bereikbaarheid van de woonwijk voor hulpdiensten.
6. Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen.
7. Eigenaar van De Ruyterstraat 55 maakt zich zorgen over de verkeerstoename en geeft een suggestie voor een hoofdontsluiting van de nieuwbouwwijk via het agrarische gebied op Mieland.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is wel 1 ambtshalve tekstuele aanpassing toegevoegd. Het college heeft op 8 maart 2022 besloten over het (concept) woonakkoord en is daarom geen 'concept' meer. Dit wordt in de Toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

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. De kosten die de gemeente maakt worden gedekt uit de verkoop van gemeenteground.

Gewijzigd vaststellen

Geadviseerd wordt het ontwerp bestemmingsplan - met in achtneming van de standpunten en de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen - gewijzigd vast te stellen.

Voortgang overige bestemmingsplannen woningbouw buitendorpen

1. Den Hoorn-Naalrand: ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Nota van Zienswijzen wordt voorbereid. Vaststelling september 2022
2. De Cocksdorp-Verlengde Schipper Boonstraat: ontwerpplan ligt van 25 april gedurende 6 weken ter visie. Vaststelling volgens actuele planning oktober 2022.
3. Oosterend-Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg: concept is opgestuurd naar de vooroverlegpartners. Vaststelling volgens actuele planning november 2022.

Alternatieven

Niet van toepassing. Met de wijziging van het BP 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 Oudeschild-Trompstraat 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)**

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

- **Externe belanghebbende(n)**

Het conceptplan is opgestuurd naar de provincie, het hoogheemraadschap HHNK en de Omgevingsdienst NHN. De laatste 2 genoemde hebben een reactie gestuurd, die in het plan is verwerkt. De provincie had geen opmerkingen.

Het ontwerpplan is aan circa 40 vooroverlegpartners opgestuurd met het verzoek een zienswijze op het plan te geven.

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 8 februari 2022: ontwerp bestemmingsplan Oudeschild-Trompstraat ter visie leggen

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat (locatie vm. voetbalveld)

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 woning bouw op een aantal locaties nieuwe woningen zijn voorzien;
- De locatie aan de Trompstraat op het voormalige sportveld daar één van is.

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oudeschild Trompstraat, waarmee de bouw van 39 woningen op het voormalige voetbalveld mogelijk wordt gemaakt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.ODS2021BP0001-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 en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen;

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24-05-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3170221

Bijlagen

1. bestemmingsplan Oudeschild-Trompstraat
2. overzicht ingediende zienswijzen
3. Nota van Zienswijzen

Raadsbesluit van : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oudeschild Trompstraat (locatie vm. voetbalveld)

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.