

Advies

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

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

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

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "De Koog - Stappeland" zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Marko Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DKG2023BP0001-on01 en dit plan in ontwerp ter inzage te leggen.

Toelichting

Voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Stappeland 2A in De Koog is een bestemmingsplan voorbereid. Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt dat 38 woningen worden gebouwd in verschillende categorieën (sociaal, middelduur en vrije sector) met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat de nieuwe functie en bebouwing niet past binnen de huidige bestemmingen 'Sport' en 'Bos'. 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	☐
Personeel/Organisatie	☐
Juridisch	☐
Beleid	☒
Inkoop/Aanbesteding	☐
Deregulering	☐

Majeure risico's	☐
Beheer	☐
Belanghebbenden	☐
Structuurvisie	☐
Regie	
Zaaknummer	3377898

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingsplan met bijlagen

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

Samenvatting

Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' voor het realiseren van een bouwlocatie van 38 woningen 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?

Het bestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' is een vervolg op een positief beoordeeld principeverzoek om op het perceel aan het Stappeland 2 A in De Koog woningbouw mogelijk te maken. Dit perceel is eerder in beeld geweest voor de ontwikkeling van zomerhuizen terrein op basis van verplaatsen van slaapplekken. Het bestemmingsplan daarvoor is niet door de gemeenteraad vastgesteld. Een zomerhuizenterrein realiseren behoort daardoor niet tot de mogelijkheden.

Het nu voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de bouw van 38 woningen. Daarvan wordt 30 % sociale woningbouw, 40% betaalbare koop en/of middeldure huur en 30% vrije sector.

Waarom wordt aan dit plan meegewerkt?

Met dit plan komen er nieuwe bouwmogelijkheden voor woningbouw in De Koog. De categorieën woningen zijn gericht op de behoefte en zijn een welkome aanvulling op het totaal aan woningen. Het plan is ruim van opzet en krijgt ook een groene uitstraling. Er komen voldoende 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. De toekomstige woningen moeten uiteraard voldoen aan de huidige eisen zoals gasloos bouwen e.d.

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 de nieuwe woningen.

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

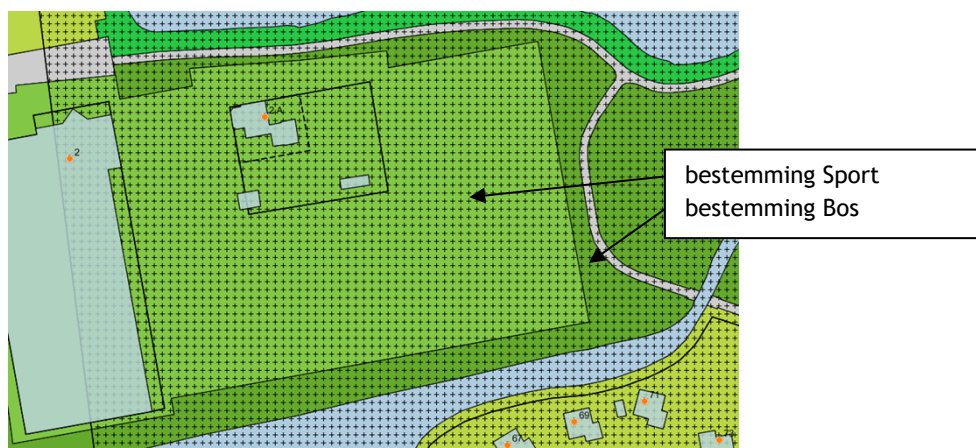
Argumenten tot advies

Wat is de reden voor het opstellen van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft plannen voor de invulling van het perceel Stappeland 2 A in De Koog. Deze plannen zijn aan het college voorgelegd in een principeverzoek. Het college heeft het principeverzoek positief beoordeeld (27 juni 2023). In vervolg hierop is een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. In dit plan is het perceel Stappeland 2 A voorzien van een woonbestemming met ruimte voor nieuwbouw van woningen.

De huidige bestemming van het perceel

Het perceel Stappeland 2A ligt in De Koog. Hier is het bestemmingsplan 'De Koog' van toepassing. De bestemming van de benodigde grond is 'Sport' en 'Bos'. In de regels die hierbij horen is geen wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' opgenomen. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw is een nieuw bestemmingsplan nodig voor dit perceel. Daarbij krijgt het gehele perceel een passende bestemming. Ook de bestaande bedrijfswoning op dit perceel krijgt daarmee een woonbestemming.



Bestemmingsplan De Koog

Wat wordt precies ontwikkeld op het perceel

Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van 38 woningen. De beoogde doelgroepen zijn starters en senioren. Er komt een verdeling in woningen: 30% sociaal, 40% betaalbare koop of middeldure huur en 30% vrije sector.

Bij sociale woningbouw wordt nu uitgegaan van een maximale huur van € 808,06. Voor betaalbare huur is de hoogte maximaal € 1250,-- (volgens de Huisvestingsverordening 2020) en betaalbare koop gaat uit van een maximumprijs van € 355.000. Deze bedragen worden nu gehanteerd maar kunnen in de toekomst wijzigen.

De verdeling in aantallen is als volgt: Aan de westzijde van het plan wordt een gebouw met 11 sociale woningen gerealiseerd. Er zijn 15 middeldure woningen in het plan opgenomen, bestaande uit 9 grondgebonden woningen in twee blokken aan de zuidzijde van het plangebied en 6 woningen in een gebouw aan de noordoostzijde van het plangebied. Tot slot worden 2 gebouwen gerealiseerd met in elk 6 vrije sector appartementen. Zie de verdeling op de volgende pagina

Verdeling van de woningen over het plangebied



MORFOLOGISCH ONTWERP

Het morfologisch ontwerp op basis van de geprogrammeerde woning typologieën heeft de in deze 3D weergegeven verschijningsvorm. Het ontwerp beoogt een ensemble van schuurgebouwen in een ontspannen setting.

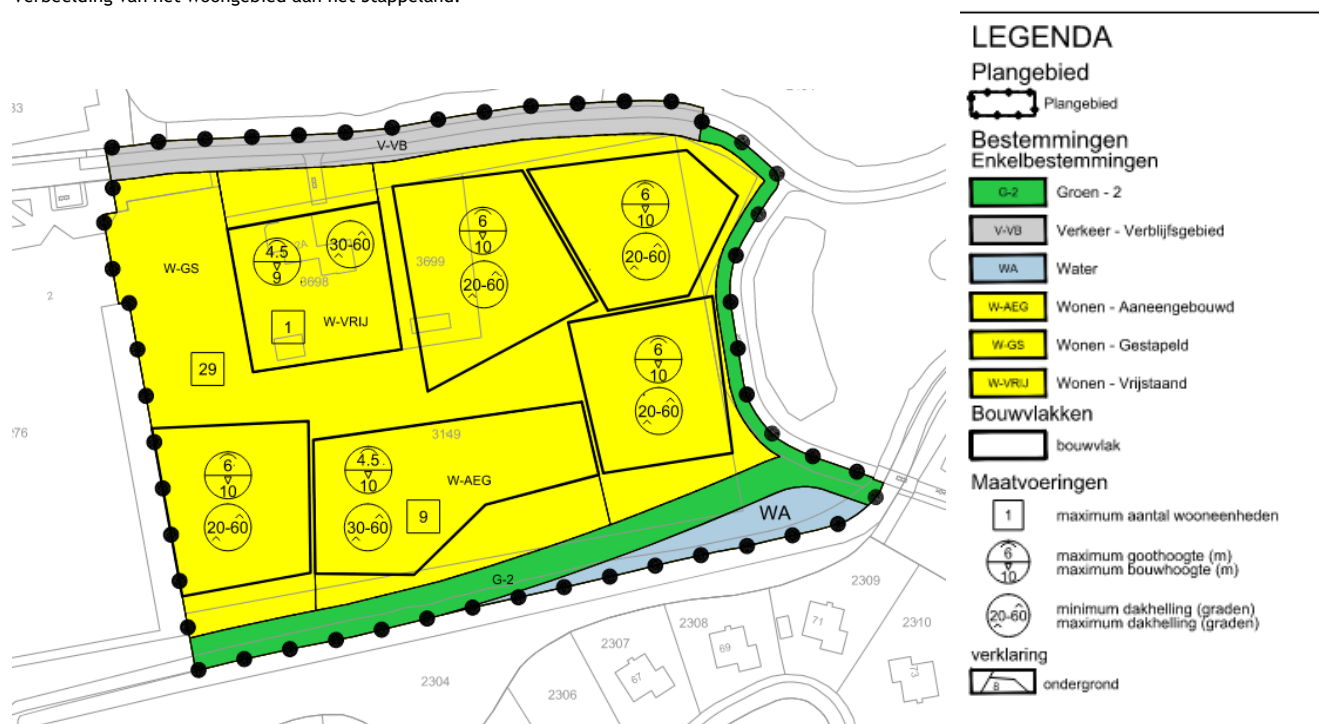
Hoe is de nieuwe ontwikkeling opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan?

In het nieuwe bestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' is de huidige bestemming 'Sport' en 'Bos' gewijzigd naar 'Wonen-Vrijstaand', 'Wonen-Aaneengebouwd', 'Wonen-Gestapeld', 'Groen' en 'Water'. Binnen deze bestemming zijn de bouwvlakken aangegeven waar gebouwd kan worden. Op de verbeelding van het plan is dit 'aangegeven. Ook de maximale bouw- en goothoogten zijn hierop vastgelegd en de woningcategorie die per bouwvlak gepland is. Voor de

hoogten is aangesloten bij de gebruikelijke maximale hoogten waarbij de gestapelde woningen deels een hoogte van 11,5 meter wordt toegestaan.

Het plan is ruim opgezet. Er ontstaat geen gesloten wand met bebouwing maar het terrein blijft een open karakter behouden. Het nieuwe woongebied wordt aan de oostzijde groen ingepast. Aan de zuidzijde komt een groene inpassing met opgaande beplanting/bomen. Hiermee is er een duidelijke afscheiding tussen het nieuwe woongebied en de recreatieve terreinen eromheen. Eventuele overlast wordt hierdoor beperkt of voorkomen. De woningen worden ook op zodanige wijze geplaatst dat nieuwe bewoners vanuit de woningen niet direct zicht hebben op de zomerhuizen. Dat geldt ook andersom.

Verbeelding van het woongebied aan het Stappeland.



Parkeren en ontsluiting

Het voorgestelde woongebied is autoluw en voornamelijk toegankelijk te voet of per fiets. Auto's worden op een half verharding nabij de toegangsweg aan de noordzijde geparkeerd. Deze parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. De individuele woonadressen zijn per auto bereikbaar voor een tijdelijke transfer of nooddienst. Er komen 53 parkeerplaatsen voor de woningen. Op basis van de parkeernormen zijn er voor de geplande woningen 52 parkeerplaatsen nodig. Er komen dus voldoende parkeerplaatsen in het plangebied.

Toetsingen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de diverse beleidsuitgangspunten. De algemene conclusie is dat de ontwikkeling van deze woningen past binnen de verschillende beleidsuitgangspunten van het Rijk, provincie, regio en gemeente. Belangrijk is dat hier om een plan gaat dat binnen het bestaande stedelijk gebied valt. De 38 woningen zijn niet opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop (KWK). Maar tot een aantal van 40 woningen is regionale afstemming niet noodzakelijk. In het voorstel wordt uitgegaan van een gewenste onderverdeling van de woningen in goedkoop/betaalbaar/duur (Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst). De woningen passen binnen de huidige kaders voor woningbouw.

Milieutoetsen en water

Op deze aspecten wordt ingegaan in de toelichting van het plan. Omdat met de beoogde bouwplannen de verharding in totaliteit met meer dan 800 m² toeneemt is watercompensatie noodzakelijk. De initiatiefnemers zijn in overleg met het

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de precieze invulling hiervan op het terrein van het woningbouwproject.

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 woningen 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 voor de woningen

De afstand tussen de woningen en de recreatieterreinen voldoet aan de richtafstanden van de VNG.

Overige toetsingen

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

Bodemtoets

Uit bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van woningen op deze locatie.

Toets archeologie

Voor het perceel is een archeologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan kan het terrein worden vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Ook is het niet noodzakelijk dat hier een dubbelbestemming archeologie wordt toegekend aan de gronden zoals deze in het huidige bestemmingsplan De Koog is opgenomen. Deze dubbelbestemming is daarom nu niet meer opgenomen in het plan.

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. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en planschade wordt geregeld en er wordt een koopovereenkomst gesloten voor de gemeentegrond die betrokken is bij het initiatief.

In de anterieure overeenkomst wordt ook de verdeling sociaal woningbouw 30%, middeldure huur en betaalbare koopwoningen (40%) en vrije sectorwoningen (30%) vastgelegd.

Welstand

Het plangebied ligt nu in welstandsvrij gebied.

Participatie

Voordat het plan ter inzage wordt gelegd organiseert de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst. Aan de initiatiefnemers is aangegeven dit als het mogelijk is dit nog voor behandeling in de commissie te doen.

Nut en noodzaak

Er is nog altijd een schaarste aan woningen. Er staan veel plannen voor nieuwbouwwoningen in de planning. Het is niet zeker of al deze plannen ook doorgang kunnen vinden. De plannen voor de woningen op deze locatie, en dan met name de segmenten waarin gebouwd wordt, zijn een goede aanvulling en toevoeging aan de Texelse woningvoorraad.

Wat als u het niet eens bent met dit plan?

We leggen dit plan nu al aan u voor om op deze wijze te onderzoeken of het plan ook daadwerkelijk haalbaar is. Als dit plan in meerderheid niet wordt ondersteund zal de bestemmingsplanprocedure niet leiden tot een bestemmingsplan op basis waarvan woningbouw mogelijk wordt. Er wordt dan een besluit te inzage gelegd waarin is opgenomen dat er geen medewerking wordt verleend aan het plan. De initiatiefnemers kunnen ook het plan intrekken en dan volgt er geen inzage.

Alternatieven

Behoud van de huidige bestemming 'Sport' en 'Bos'. Woningbouw is hier dan niet mogelijk.

Consequenties van het advies

Als u instemt met dit advies kan nog in 2023 gestart worden met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee wordt gestart met de ontwikkeling van nieuwe bouwmogelijkheid voor woningen in De Koog. Het plan wordt dan nog op basis van de huidige regelgeving in procedure genomen en niet op basis van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan De Koog
- Gemeentelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'De Koog - Stappeland' met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

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 De Koog

Overwegende

- Dat met dit bestemmingsplan er een mogelijkheid wordt gecreëerd voor de bouw van 38 nieuwe woningen in De Koog toegespitst op de huidige behoefte.
- Dat met de ruimte opzet van het plan en de groene inrichting dit plan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening op deze locatie.

Besluit

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

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "De Koog - Stappeland" zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Marko Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DKG2023BP0001-on01 en dit plan als ontwerpplan ter inzage te leggen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
20-12-2023,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3377898

Bijlagen

1. ontwerp bestemmingplan met
bijlagen