

Raadsbesluit

Nummer **013**

B&W	31-01-2017
Raadscommissie	08-03-2017
Gemeenteraad	22-03-2017
Portefeuillehouder	E. Hercules

Vaststellen bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat

Het ontwerp bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat heeft ter inzage gelegen. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen vast.

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 & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provinciale Milieuverordening en overig vastgesteld beleid.

Overwegende

- Dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de woonvisie.
- Dat het wenselijk is CPO-projecten te faciliteren.
- Gezien het advies van 31 januari 2017 het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat ongewijzigd vast te stellen en daarmee de bouw van 8 woningen mogelijk te maken.
- Gezien het advies van 31 januari 2017 de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

Besluit

1. Het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DNB2016P00001-on01, ongewijzigd vast te stellen;
2. De voor het bestemmingsplan gebruikte Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) ondergrond van november 2015 vast te stellen conform artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening;
3. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen;
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen aangezien het wettelijke kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22-03-2017,	
De griffier,	De voorzitter,
	
Zaaknummer 1327899	

Bijlagen

Nota van zienswijzen
Zienswijzen

Bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat

Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding..... 3
- 2. Zienswijzen.....4
 - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....4
 - Anne Frankstraat 30... ..5
 - Anne Frankstraat 37.....9
 - Anne Frankstraat 2111

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt voor een deel van de Anne Frankstraat een nieuw bestemmingsplan. Hiermee komt er een mogelijkheid voor de bouw van 8 woningen. Deze woningen maken deel uit van een CPO-project in het gebied. Het plan is als ontwerp op 1 november 2016 ter inzage gelegd.

Vanaf 1 november 2016 tot en met 12 december 2016 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe het plan bijgesteld moet worden.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemene lijn

Waar het zienswijzen van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Voor zienswijzen van andere belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan wat is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Zienswijzen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (Hhnk)

Inhoud zienswijze

Algemeen: Hhnk geeft aan dat bij extreme neerslagsituaties het waterpeil in het omliggende oppervlaktewater flink kan stijgen. Het advies is om rekening te houden met een drooglegging van ten minste 1,20 meter om toekomstige problemen vanuit grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Extra aandacht hiervoor wordt gevraagd bij voorzieningen met kruipruimtes of kelders.

In paragraaf 4.3 van de toelichting is de watercompensatie beschreven. Voor dit bestemmingsplan is van belang om de juiste watercompensatie in de toelichting op te nemen. Nu het gebied op een andere wijze wordt ingevuld komt de benodigde watercompensatie mogelijk niet meer overeen met de gewijzigde situatie. Van belang is om inzichtelijk te hebben dat de inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen en de bijbehorende toename van verharding daadwerkelijk zijn gecompenseerd door middel van de afgesproken hoeveelheid waterberging en de plannen ten minste waterneutraal zijn en worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

De gemeente onderschrijft het belang van een goede waterhuishouding. Der gemeente heeft vergunning aangevraagd, en inmiddels gekregen voor aanpassing van het watermanagementsysteem. De aanpassingen zijn in de laatste week van december 2016 afgerond. Overigens vallen deze maatregelen buiten het plangebied. In overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt het watermanagement gebied in het gehele ontwikkelgebied Den Burg - West inzichtelijk gemaakt. Naar verwachting is dit eind februari 2017 afgerond. Dit heeft verder geen consequenties voor het plangebied en deze ontwikkeling.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--

Zienswijze, bewoonster Anne Frankstraat 30

Inhoud zienswijze

Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat met het nieuwe plan gronden bestemd voor een wandelpad nu bij de kavels aan de Pontweg worden getrokken. Daarmee vervalt het wandelpad. Een onacceptabele wijziging in het plan.

In plaats van vier huizen aan de Pontweg zijn er nu plannen voor 6 woningen. Door eerdere wijzigingen in het plan is er nu een straat voor de huiskamer gekomen waardoor lichten van auto's in de kamer schijnen. Indiener van de zienswijze wenst een ruimer grasveld met wandelpad waarbij de schapenboet die zich in het wijkje bevindt mooi tot zijn recht komt en geen huizen. Er zijn met de komst van de Waerden en het CPO-project al meer huizen gerealiseerd dan in het oorspronkelijke plan het geval zou zijn geweest. Woningen komen dichterbij de wadi toe en er wordt één huis gebouwd buiten de rechte lijnen die in het huidige bestemmingsplan gelden. Het vrije beeld richting De Westen wordt aangetast. Het woongenot wordt verder aangetast. Dat was al het geval sinds de komst van de Waerden en het 'bijna thuis huis'.

In de zienswijze worden verder ontwikkelingen uit het verleden aangehaald zoals het te laag bouwen van het woonhuis, problemen met de afwatering. Deze hebben geen betrekking op het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat plan.

Tot slot wordt graag gezien dat er rekening gehouden wordt met beloftes en plannen uit het verleden. Gevraagd wordt verder een schadevergoeding voor het te laag gebouwde huis en voor het gemiste woongenot van de laatste pakweg 25 jaar.

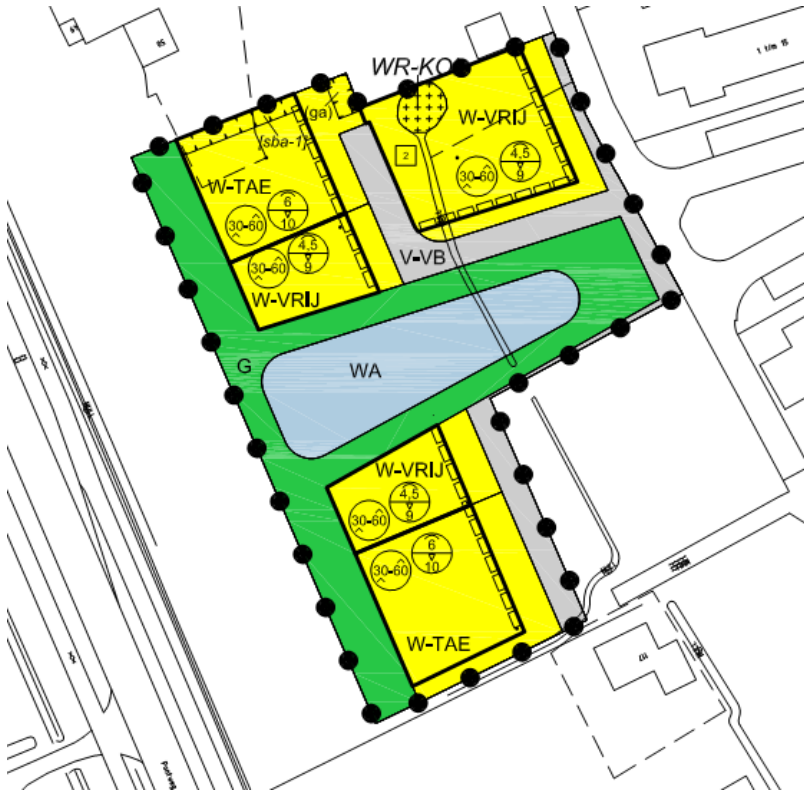
Reactie gemeente

Het wandelpad, waarvan de indieners van de zienswijze aangeven dat dit bij de kavels aan de Pontweg wordt getrokken, valt niet binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Het wandelpad ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Den Burg en maakt geen onderdeel uit van de nieuwe kavels. Realiseren van dit wandelpad is niet meer mogelijk vanwege de aanpassing van het watermanagementsysteem. Zie onder zienswijze 1. Ook in de andere delen van het ontwikkelgebied Den Burg West Verzetstraat en Molenstraat is het oorspronkelijk geprojecteerde wandelpad niet gerealiseerd.

Huidig bestemmingsplan Den Burg met wandelpad



Verbeelding ontwerpplan



Verbeelding voorontwerp Den Burg in combinatie met bestemmingsplan Anne Frankstraat



Het aantal kavels aan de zijde van de Pontweg is 6. Onder het huidige bestemmingsplan waren binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden ook 6 bouwmogelijkheden aanwezig. Het definitieve aantal was hierbinnen niet vastgelegd. De stippellijn op de verbeelding was een indicatieve verdeling van kavels. Nu is er meer duidelijkheid over wat er maximaal gebouwd kan worden. Namelijk 2 vrijstaande woningen en twee kavels met woningen twee aaneen, samen 6 woningen.

In het huidige bestemmingsplan is in de maatschappelijke bestemming als voorwaarde opgenomen dat een hoofdgebouw voor de maatschappelijke bestemming minimaal een oppervlakte van 70 m² dient te verkrijgen. Daarnaast mag er nog een woning bij geplaatst worden. De bouw mogelijkheden op deze percelen waren ruim. Nu de bestemming wordt omgezet en er 6 woningen mogelijk zijn neemt het bouwvolume toe, maar de bestemmingsvlakken blijven nagenoeg even groot. Ook het openbaar groen en de ruimte voor de wadi blijft in het nieuwe plan even groot. Het uitzicht vanaf de voorzijde van de woning van bewoonster Anne Frankstraat 30 richting de Westen en ook de schapenboet aan de Keesomlaan wordt beperkt, maar dat wijzigt nu niet ten opzichte van wat maximaal mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan met de Maatschappelijke bestemming. Door de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied voor de woning blijft uitzicht richting Wadi aanwezig. Op basis van het huidige bestemmingsplan was uitzicht richting de Westen en ook de Wadi niet zeker geweest aangezien op erven erfafscheidingen mogelijk zijn die het uitzicht geheel belemmeren. Nu is de voorkant van de woningen gericht naar het oosten en kunnen voor deze woningen geen hoge schuttingen vergunningvrij geplaatst worden waardoor het uitzicht nog meer zou kunnen worden belemmerd.

In de zienswijze wordt het verleden, onder andere de totstandkoming van de woning van de indienster van de zienswijze, aangehaald. Dit heeft echter geen betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. Evenals de ontwikkelingen in de wijk die op basis van afwijkingsprocedures of conform mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn ontwikkeld (hospice en ook het woonzorgcomplex De Waerden). Hierop wordt verder dan ook niet ingegaan. Voor eventuele planschade kan op basis van artikel 6.1 WRO een planschadeverzoek worden ingediend (binnen 5 jaar na ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan).

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze

In de zienswijze wordt ingegaan op ontwikkelingen van de wijk. De problemen met de bouw van de eigen woning in het verleden, de gewijzigde inrichting van het gebied en veranderende kwaliteitseisen. Verder wordt in de zienswijze aangegeven dat kosten zijn gemaakt voor het herstellen van de woning en de gemaakte rechtzaakkosten.

Het nieuwe plan, met twee extra bouwblokken in het uitzicht richting 'De Westen' is onacceptabel. Het ruime uitzicht richting De Westen gaat hierdoor verloren. Ook het vervallen van het wandelpad is onacceptabel. Het pad is een verrijking voor de buurt en maakt het mogelijk, als het gerealiseerd wordt, een leuk rondje te lopen.

Geen groen inleveren voor de tuinen van de bouwblokken aan de Pontweg. Het is niet nodig 6 woningen te plaatsen in plaats van 4. Er zijn al te veel huizen gebouwd in dit wijkje. De ruime blik richting onze huizen vanaf de Pontweg en richting de schapenboet dat is beloofd willen wij zo houden.

Door het wegvallen van de maatschappelijk van deze woningen is het zelfs goed mogelijk de bouwvolumes naar beneden bij te stellen, de tuinen te verkleinen en juist meer groen aan de omgeving te gunnen. Dit is ook beter voor de afwatering van de wijk.

In verleden werd gezegd dat CPO projecten gebouwd moesten worden omdat het land achter De Volmolen voor jaren aan de schapen was teruggegeven. Schuurmodel huizen zouden niet meer gebouwd worden op het eiland, zeker niet naast woningen die aan allerlei gebiedsgerichte criteria en beeldkwaliteitseisen moesten voldoen.

De komst van het 'bijna thuis huis' en het complex "De Waerden" is een negatieve ontwikkeling voor de waarde en verkoopbaarheid van de huizen. De plannen van nu doen de waarde verder afnemen. Gaat de gemeente nog bekijken hoeveel de mensen die hier in 2008 woonden financieel hebben benadeeld?

De manier waarop de mensen in de wijk op de hoogte worden gebracht van de plannen slaat nergens op.

Plan wordt op 1 november ter inzage gelegd. Op de website pas 10 november geplaatst en op ruimtelijke plannen staat op 1 november een niet kloppend kaartje. Het kaartje op de website van de Gemeente klopt ook niet. Uitgegraven waterpartij staat er niet op en ook is niet duidelijk hoeveel groen/pad erbij de kavels van de woningen aan de Pontweg wordt getrokken. Waarom geen kaartje waarbij het huidige plan en het voorlopige nieuwe plan op elkaar wordt gelegd. Dat maakt het allemaal wat duidelijker.

Reactie gemeente

In de zienswijze worden veel zaken naar voren gebracht die te maken hebben met de ontwikkeling van alle bebouwing aan de Anne Frankstraat. Deze hebben geen betrekking op de huidige ontwikkeling die wordt voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan Den Burg Anne Frankstraat. Hier wordt verder niet op ingegaan.

Het uitzicht richting De Westen wordt beperkt door de bebouwingsmogelijkheden van woningen. Dat geldt voor zowel het huidige bestemmingsplan Den Burg 2005 als de nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat. Uitgezonderd het deel waar de wadi is bestemd kan de gehele strook langs de Pontweg voor bebouwing worden aangewend. Met onderhavig plan wordt geen uitzicht ontnomen. De functie van de bebouwing wijzigt van maatschappelijke voorzieningen (kantoor/praktijkruimten met woningen naar uitsluitend wonen. De gekozen bouwvolumes / wijze van bestemmen wijkt in dit bestemmingsplan niet af van de wijze van bestemmen in overige geactualiseerde bestemmingsplannen.

In de zienswijze wordt gesproken over de bouw van schuurmodelwoningen. In het onderhavige plan zijn vier vrijstaande woningen gepland en twee blokken met twee aaneen. Dit worden geen schuurmodel woningen. Schuurmodel woningen zijn wel mogelijk, maar zijn de initiatiefnemers niet voornemens te bouwen.

Overigens is het bouwen in dit gebied welstand plichtig (bouwen aan de dorpsrand) en worden bouwplannen voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit.

In de zienswijze wordt de relatie met Den Burg Oost gelegd. Planning van woningbouw in Den Burg oost staat los van de ontwikkelingen in Den Burg West.

De terinzagelegging vond plaats vanaf 1 november 2017. De inzage termijn is bekendgemaakt in de Texelse Courant van 28 oktober 2016 en de Staatscourant en was vanaf die datum ook digitaal in te zien via ruimtelijke plannen.nl. Op de gemeentelijke site is een specifieke verwijzing gemaakt naar Ruimtelijke Plannen of Texel in Kaart op 10 november. Het bestemmingsplan Den Burg - Anne Frankstraat is volgens de voorgeschreven wijze ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld.

Er zijn overigens geen 'foute kaarten' ter inzage gelegd. De verbeelding zoals deze op ruimtelijke plannen en Texel in kaart te zien is, is verweven met het voorontwerp bestemmingsplan Den Burg. Daardoor kan er verwarring ontstaan. Het nu geldende bestemmingsplan Den Burg is nog geen digitaal bestemmingsplan en daarom ook niet via ruimtelijke plannen beschikbaar.

Op de verbeelding worden alleen de bestemmingen opgenomen en niet de feitelijke uitwerking ervan zoals de uitgegraven waterpartijen. Dit is daarom geen ‘fout’ op de verbeelding. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is de nadere uitwerking van het plan opgenomen. Daarin is ook de verbeelding te zien van de huidige bestemming. Aan de gebruikte ondergrond voor het bestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend. Verder blijft het altijd mogelijk om zich te laten voorlichten over het bestemmingsplan aan de publieksbalie van de gemeente .

Met betrekking tot het informeren van belanghebbenden is op te merken dat het woningbouwprogramma van dit bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op de projectafwijgingsprocedure voor de realisatie van het eerder CPO-project voor 5 woningen aan de Anne - Frankstraat kenbaar is gemaakt. Tegen deze projectafwijgingsprocedure waren meerdere zienswijzen ingediend en is iedereen op de hoogte gesteld van onze nota van zienswijzen. Op die manier is de toekomstige afronding van de bebouwing aan de Anne - Frankstraat geschetst zoals nu voorligt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze bewoners Anne Frankstraat 21

Inhoud Zienswijze

De zienswijze is te laat ingediend door privéomstandigheden. Omdat plan op 1 november niet per internet beschikbaar was, maar pas op 9 november wordt verzocht een week uitstel te geven. Verder had de Gemeente het wijkje op een andere manier op de hoogte moeten stellen van deze grote wijziging van de plannen.

Indieners zijn tegen het verder bouwen langs de Pontweg, het opofferen van groen ten bate van de bestemming wonen. Gemeente moet vasthouden aan maximaal 4 vrijstaande woningen. Door de wijziging naar wonen kunnen de bouwvolumes afnemen en de kavels kleiner.

Door de plannen gaat het beloofde uitzicht voor een groot deel verloren. De rechte lijn van bebouwing langs het CPO blok wenst men te behouden. Ook aan de andere kant van de wadigeld dat de bebouwing niet verplaatst moet worden richting de wadi. Een ruim beeld richting de Westen moet worden behouden.

Reactie

De inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan liep van 1 november 2016 tot en met 12 december 2017. De zienswijze is 20 december ingekomen en daarmee buiten de termijn. De stukken waren op 1 november digitaal beschikbaar via ruimtelijke plannen.nl zoals ook in de publicatie is aangegeven. Via de website van de Gemeente is op 9 november een aparte verwijzing naar deze stukken aangegeven. Dit om de vindbaarheid te vereenvoudigen. Daarnaast waren de stukken ook op het gemeentehuis in te zien en via de Staatscourant digitaal beschikbaar. Er is dus voldaan aan de wettelijke vereisten voor de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Geen reden derhalve om de termijn voor het indienen van de zienswijze te verlengen. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Standpunt

De zienswijze is niet ontvankelijk doordat deze is ingediend buiten de inzage termijn .

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22-03-2017,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 1327899