

Raadsbesluit 035

Behandelschema

B&W	14-04-2015
Raadscommissie	13-05-2015
Gemeenteraad	21-05-2015
Portefeuillehouder	E. Hercules

Vaststelling bestemmingsplan Molenstraat - Anne Frankstraat

Het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat - Anne Frankstraat heeft ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijzen ingediend en een reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ingekomen. Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen en verwerkt.

Doelenboom

Programma	8	Ruimtelijke ontwikkeling & volkshuisvesting
Maatschappelijk doel	8.2	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.2.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

1. het bestemmingsplan Den Burg Molenstraat - Anne Frankstraat, zoals geometrisch vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DNB2014BP0002-va01, gewijzigd vast te stellen zoals uiteengezet in Bijlage A (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) bij het besluit;
2. de voor het bestemmingsplan gebruikte Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) ondergrond van 2011 vast te stellen conform artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening;
3. de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Den Burg, Molenstraat - Anne Frankstraat vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijze, reactie van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de ambtshalve wijzigingen zijn 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.

Gelet op

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

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21-05-2015,

de griffier,

de voorzitter,

Zaaknummer 54363

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen + ambtelijke aanpassingen
2. bestemmingsplan Molenstraat - Anne Frankstraat

Overwegende

- Gezien het advies van 14 april 2015 het bestemmingsplan Den Burg, Molenstraat - Anne Frankstraat gewijzigd vast te stellen en daarmee de bouw van 16 zorgwoningen mogelijk te maken.

BIJLAGE A,

Behorende bij het raadsbesluit van 20 mei 2015 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Den Burg Molenstraat - Anne Frankstraat.

1. Zienswijze inzake parkeren.

Op 10 december 2015 is een bezwaar ingediend tegen verleende vergunning voor de hospice aan de Anne Frankstraat in combinatie met een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Den Burg Molenstraat - Anne Frankstraat.

De zienswijze is in eerste instantie aangemerkt als een bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning voor de hospice aan de Anne Frankstraat. Uit de inhoud van de zienswijze was niet duidelijk op te maken dat het ook ging om een zienswijze in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Molenstraat - Anne Frankstraat. Uit de latere schriftelijke toelichting van 26 januari 2015 is het aantal parkeerplaatsen voor De Waerden aangehaald. Dit heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: omdat in het oorspronkelijke bezwaar ook De Waerden werd aangehaald, merken wij dit aan als een zienswijze die tijdig is ingediend en in latere instantie met een toelichting is aangevuld. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijze:

1. Het aantal huisjes voor "de Waerden" moet voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen 18 zijn in plaats van 16.
2. Er wordt gerekend met een parkeernorm van 1,3. Eerder is aangegeven dat voor "de Waerden" 1,5 per wooneenheid wordt gerekend.
3. Momenteel staan er al vaak veel auto's geparkeerd, bij o.a. de familie van der Vis voor huis, van de TPS en patiënten van de huisartsen. Er is nu dus al te kort ruimte in het eerste stukje Molenstraat vanaf de Beatrixlaan.

Weerligging van de zienswijze:

- Ad 1: Het aantal zorgeenheden voor "De Waerden" moet voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen 18 zijn in plaats van 16.

Het bestemmingsplan is gemaakt voor het woonzorgcomplex De Waerden. Er worden 16 eenheden gerealiseerd voor deze functie met twee ruimten van waaruit de zorg wordt aangeboden. Uitgaande van de op 4 juni 2013 vastgestelde parkeernorm voor wooneenheden voor Den Burg van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid moeten $(16 \times 1,3 =) 21$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Nu is hier sprake van de realisatie van een woonzorgcomplex. Voor de eenheden wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per wooneenheid voor bezoek en 2-3 parkeerplaatsen voor personeel. In totaal zijn dit 8 parkeerplaatsen. De gemeente realiseert 18 parkeerplaatsen in het openbaar terrein voor het gebouw, in combinatie met de Hospice, Anne Frankstraat 32.

De ontwikkelaar moet rekening houden met de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning als de zorgwoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Dan moeten er nog 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit wordt contractueel met de eigenaar van het complex vastgelegd.

Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeernormen.

- Ad 2: Volgens indiener van de zienswijze wordt gerekend met een parkeernorm van 1,3. Eerder is aangegeven dat voor "de Waerden" 1,5 per wooneenheid wordt gerekend.

Volgens de op 4 juni 2013 vastgestelde parkeernormen geldt voor Den Burg de norm 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Deze norm wordt gehanteerd.

2. Reactie Hoogheemraadschap Hollands noorderkwartier.

Het plan is voor een reactie voorgelegd aan de provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 8 december 2014 is van het Hoogheemraadschap een reactie ingekomen. Deze reactie heeft met name betrekking op de waterberging. De gemeente is in overleg met het Hoogheemraadschap om de waterbergende capaciteit te vergroten in het gebied. Daarmee wordt voldaan aan de in de reactie gegeven opmerkingen.

Regels

Ambtshalve aanpassing 1

Artikel 1.24 detailhandel: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.' *Wordt gewijzigd in:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Ambtshalve aanpassing 2

Artikel 1.58 onder 2 Peil: 'indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten.'

Wordt gewijzigd in:

'indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het gemiddelde punt van het omliggende afgewerkte terrein; incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;'

Ambtshalve aanpassing 3

Artikel 3.1 sub a: 'woonhuizen, en bijbehorende bouwwerken eventueel in combinatie met:

1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
2. mantelzorg;
3. logies met ontbijt,

Wordt gewijzigd in

woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken;

Ambtshalve aanpassing 4

Artikel 3 wonen

Onder artikel 3.2.5 bijbehorende bouwwerken, onder a: 1 meter wordt gewijzigd in 3 meter: 3 meter in

De bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;

Ambtshalve aanpassing 5

Artikel 3.4.2 sub k is dubbel opgenomen en wordt verwijderd, zie artikel 3.4.2 sub e;

Ambtshalve aanpassing 6

Artikel 3.4.2 toevoegen nieuw sub k: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

Ambtshalve aanpassing 7

Artikel 6.2 sub a: 'Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.'

Wordt en aangevuld en gewijzigd in:

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

Ambtshalve aanpassing 8

Bestemmingplan gewijzigd in Bestemmingsplan in de titel, voorblad, eerste blad en inhoud bovenaan, voetnoten, verbeelding.

Ambtshalve aanpassing 9

IMRO-nummer aanpassen: blz 4 + plankaart

NL.IMRO.0448.DNB2014BP0002-va01

Toelichting bestemmingsplan

Ambtshalve aanpassing 10

Bladzijde 20, Hoofdstuk 5, Planuitgangspunten, laatste alinea Beeldkwaliteitscriteria:

Na de laatste zin toevoegen:

Voor dit bestemmingsplan zijn locatie-specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst worden deze criteria gewaarborgd.