

Bestemmingsplan Den Burg



1^e aanvulling Nota van Zienswijzen

Inhoudsopgave

1.	Zienswijzen	5
110.	Zienswijze 110 Duin Bouwbedrijf B.V. inzake Gasthuisstraat (zaaknummer 1471103)	5
111.	Zienswijze 111 SAB Texel inzake Schilderend 131 (zaaknummer 1471095)	7
2.	Ambtshalve aanpassingen.....	11
	Nota van Zienswijzen	11
3.	Verbeelding	13

1. Zienswijzen

110. Zienswijze 110 Duin Bouwbedrijf B.V. inzake Gasthuisstraat (zaaknummer 1471103)

- **Zienswijze**

De zienswijze betreft een kavel op de hoek van de Gasthuisstraat/Pontweg van circa 1.760 m². Het bouwvlak dat is opgenomen, is voor de eigenaar - maar ook de andere bewoners van dit deel van de Verzetstraat - buitengewoon onvoordelig. Het westelijk deel van de kavel heeft de bestemming 'Groen'. Dit is ongewenst en onnodig.

Ongewenst omdat deze gronden in eigendom zijn bij de bewoners van de aanliggende woningen en zij de grond willen gebruiken als siertuin met de daarbij behorende bouwwerken als erfafscheidingen, schuurtjes, enz.

Als vanuit stedenbouwkundig oogpunt al een afschermende groenstrook zou moeten komen, dan stelt indiener voor dit te beperken tot enkele meters, vergelijkbaar met de verderop gelegen bebouwing aan de Verzetstraat. Het andere deel kan dan een woonbestemming krijgen.

Indiener benadrukt dat er geen noodzaak is om de groenbestemming in stand te houden in verband met de geluidsbelasting van de Pontweg, waarop een maximum snelheid geldt van 60 km.

De kavel van 1.760 m² is geschikt om tenminste 2 woningen op te kunnen bouwen. Echter door het ingetekende bouwvlak is dit niet mogelijk.

Verzocht wordt de verbeelding aan te passen dat de realisatie van 2 woningen op deze locatie mogelijk wordt.

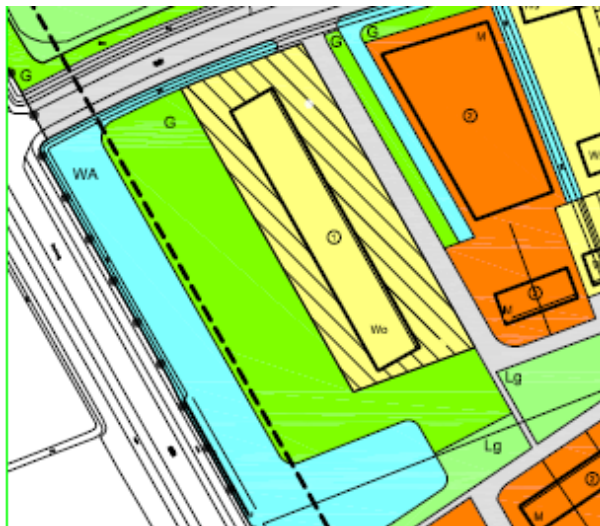
Indiener heeft bij de zienswijze een schets gevoegd. De oostelijke woning wordt ontsloten via de Verzetstraat en de westelijke woning krijgt een ontsluiting naar de Gasthuisstraat via een bruggetje over het water. Indiener kan ook instemmen met een ontsluiting van beide woningen via de Verzetstraat.

- **Reactie gemeente**

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft het perceel op de hoek van de Gasthuisstraat/Pontweg, kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie O nummer 1883 de bestemming 'gronden bestemd voor woningen', Wo klasse 1 en 'Groen' conform onderstaande uitsnede van de bestemmingsplankaart. In deze woonbestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen of maximaal twee-aaneen mogelijk.

In de vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' is vastgelegd dat het vigerende bestemmingsplan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

In het ontwerpplan heeft deze kavel gedeeltelijk de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' en voor het andere deel 'Groen' conform het vigerende plan. Het bouwvlak is aangepast aan de tekensystematiek van de nieuwe bestemmingsplannen. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit voor de invulling van een perceel.



Verder is t.o.v. het vigerende plan al reeds meer ruimte opgenomen voor het bouwvlak van deze onbebouwde hoekkavel. Hierdoor heeft de toekomstige hoekwoning meer mogelijkheden en kan de woning beter op de kavel worden gepositioneerd om twee representatieve gevels de woning te maken richting de Verzetstraat en de Gasthuisstraat. In het vigerende plan was de breedte van het bouwvlak 12,8m en het nieuwe bestemmingsplan 17,8m. Dit betekent een strook van 5m langs de Gasthuisstraat aan extra ruimte om een kwalitatief goede woning te kunnen realiseren.

Een verdere verruiming van het bouwvlak en het bestemmingsvlak is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. De groenstrook vormt een planologische 'buffer' tussen de provinciale weg (Pontweg) en de 'vrije-kavelwoningen'.

Het verruimen van het bestemmingsvlak betekent ook dat er vergunningvrije bouwwerken en andere bouwwerken kunnen worden gebouwd. Het verruimen van het bestemmingsvlak en bouwvlak betekent dat daar bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en (uitbreiding van)(hoofd)gebouw kunnen worden gerealiseerd.

De situatie is bijzonder omdat de achtertuinen van deze vrije-kavelwoningen gericht zijn op de Pontweg, en een beeldbepalend onderdeel vormen van de dorpsrand van Den Burg.

De vrije kavels aan de Verzetstraat die reeds gerealiseerd zijn, zijn gebouwd conform de regels uit het vigerende plan. Deze bestemmingen zijn op dezelfde wijze opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

De kavels zijn mooi ingericht en representatief richting de Pontweg. Doordat een groot deel van het achtergebied is bestemd als 'Groen' is er geen verscheidenheid aan schuttingen en bijbehorende bouwwerken.

Deze situatie is wezenlijk anders dan het naastgelegen plan 'Nesland' waarbij de voorgevels richting de Pontweg zijn gesitueerd.

Het verderop gelegen plan aan de Verzetstraat heeft ook de achtertuinen gericht op de Pontweg, maar ook daar is een relatief groot deel van de tuinen als 'Groen' bestemd, zodat hier ook een representatieve 'achterzijde' zal ontstaan. Alleen zijn hier de woningen dicht naar de Pontweg gesitueerd vanwege het stedenbouwkundig plan, waarbij is gekozen voor kleinere kavels.

De kavels aan dit deel van de Verzetstraat vormen een stedenbouwkundige eenheid van vrijstaande vrije- kavelwoningen langs de Pontweg. In de zienswijze wordt voorgesteld om op deze ene hoeklocatie te eindigen met twee woningen. Als het bouwvlak wordt verruimd zoals in de zienswijze wordt voorgesteld kunnen er wellicht net twee woningen heel dicht op elkaar worden gebouwd. Dit geeft geen kwaliteit voor de woningen en de stedenbouwkundige situatie. Voor de hoekwoning zal er overigens nauwelijks ruimte zijn voor een buitenruimte of tuin.

Omdat er geen concreet plan bij de zienswijze is gevoegd, is het onduidelijk hoe de woningen worden gesitueerd: achter elkaar of naast elkaar en/of waarbij de oriëntatie van beide woningen worden gedraaid naar de Gasthuisweg. Als de oriëntatie van de woningen wordt gedraaid richting de Gasthuisstraat is dit ten nadele van de naastgelegen woningen en de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Het is een groot verschil of de woningen naast elkaar zijn gelegen, of haaks op elkaar waarbij er meerdere buitenruimtes aan elkaar grenzen. En dat er vanaf de verdieping zicht is op de tuinen van de burens.

Door het ontbreken van een concreet plan kan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet stedenbouwkundig worden beoordeeld. Daarom is het ook niet mogelijk om het plan te verwerken in het bestemmingsplan.

Voor het splitsen van de kavel voor twee woningen heeft indiener op 28 oktober 2011 een principeverzoek ingediend. In mei 2013 heeft het college besloten geen medewerking hieraan te verlenen.

Sindsdien zijn de stedenbouwkundige omstandigheden niet gewijzigd, zodat er geen argumenten zijn om hierover een ander standpunt in te nemen.

Gelet op het bovenstaande zal geen medewerking worden verleend aan het verder verruimen van het bouwvlak en het verruimen van het bestemmingsvlak

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

111. Zienswijze 111 SAB Texel inzake Schilderend 131 (zaaknummer 1471095)

- **Zienswijze**

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2004) heeft het perceel Schilderend 131 de bestemming 'woondoeleinden Wo klasse 2'. Deze gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen met een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Alsmede de daarbij behorende aan- en uitbouwen en overkappingen van maximaal 50% van het achtererfgebied en bijgebouwen van in totaal maximaal 40 m².

Ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Wonen - Lint'. Hierin zijn woonhuizen toegestaan en per woonhuis is een bouwvlak ingetekend. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 120 m².

Bouwhoogte

De hoogtes worden in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd van 7,5 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte naar 6 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte. Dit betekent een beperking voor toekomstige ontwikkelingen. De bestaande bouwhoogte is al hoger dan 9 meter.

Verzocht wordt de bestaande hoogtes op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bouwvlak

Het bouwvlak ligt krap om de woning. De bestaande uitbouw ligt deels buiten het bouwvlak. Deze zou na toevoeging van een kap onderdeel uitkunnen maken het hoofdgebouw, maar dit is nu niet meer mogelijk. Door het minimaliseren van de aanbouwregeling worden de bouw mogelijkheden door dit bouwvlak nog meer beperkt.

Verzocht wordt het bouwvlak ruim om de woning te leggen.

Hoofdgebouw

In het vigerende plan is er geen beperking voor de grootte van een hoofdgebouw. In het ontwerpplan wordt deze oppervlakte beperkt tot 120 m². Dit is een verkleining van de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, dat een grote vermindering van de bouw mogelijkheden inhoudt.

Het huidige hoofdgebouw is klein, maar door een grote aanbouw wordt dit gecompenseerd. Bij toekomstige nieuwbouw is dit anders.

Verzocht wordt de maximale oppervlakte te vergroten naar 200m² dan wel dat er geen maximum wordt opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken

In het ontwerpplan worden bijbehorende bouwwerken beperkt ten opzichte van het vigerende plan.

Artikel 30.2.4 sub d: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 30.2.4 onder e, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen.

Artikel 30.2.4 sub f: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 % van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Artikel 30.2.4 sub g: de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de oppervlakte van een hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

Artikel 30.2.4 sub l: per hoofdgebouw zullen ten hoogste 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

Het aantal bijbehorende bouwwerken wordt gelimiteerd op 2, zelfs als er in de huidige situatie al meer staan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt veel meer mogelijkheden en de meeste achtererven zijn ruim. Het uitgangspunt is dat bestaande rechten behouden blijven.

Verzocht wordt de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende plan over te nemen en dat de 50% van het achtererf als maximum blijft gelden voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt.

Verzocht wordt geen maximum op te nemen voor het aantal bijbehorende bouwwerken.

- **Reactie gemeente**

Bouwhoogte

Als uitgangspunt voor de woonbestemmingen in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen is een eenduidige systematiek gehanteerd van in principe 3 hoogteklassen voor de goothoogte/bouwhoogte: 4,5/9, 6/9 en 7/10 meter. Deze systematiek is ook toegepast in de andere 8 reeds geactualiseerde plannen.

Er zijn vanzelfsprekend uitzonderingen, maar alleen op specifieke situaties/locaties welke vragen om maatwerk.

In de nieuwe bestemmingsplannen is gekeken naar de goot- en bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan, maar ook naar de feitelijke situatie. Als hier grote afwijkingen zijn, dan is er een keuze gemaakt op basis van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

De meeste goot- en bouwhoogten zijn hetzelfde gebleven, maar er zijn ook meerdere situaties waar de goot- en bouwhoogten zijn verruimd of naar beneden zijn bijgesteld.

De goot- en bouwhoogte wordt aangepast van 6/9 meter naar 7/10 meter conform het vigerende plan, maar vertaald naar de categorieën in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen.

Bouwvlak en hoofdgebouw

In de 'Nota van Uitgangspunten komplannen Texel' staat dat het vigerende plan de basis is voor het nieuwe bestemmingsplan en dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden meegenomen als de planologische procedure is doorlopen.

Het bouwvlak in het vigerende plan is ruimer dan in het ontwerp bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt aangepast conform het vigerende bestemmingsplan.

Zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan hoeft alleen het hoofdgebouw in het bouwvlak te worden gesitueerd.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 40 m² in het vigerende plan en 50 m² in het nieuwe bestemmingsplan. Er is een afwijking van de bouwregels opgenomen om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken te vergroten van 50 m² naar 80 m². Dat betekent een verruiming van de bouw mogelijkheden.

Naast de mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn er door de grootte van de kavel ook 'vergunningsvrij' nog ruime bouw mogelijkheden.

Bijbehorende bouwwerken

In het vigerende plan Den Burg (2004) is in de bestemming 'woondoeleinden' maximaal 40 m² bijgebouwen mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (inclusief eventuele recreatieve opstallen) zal ten hoogste 50% van het achtererf bedragen.

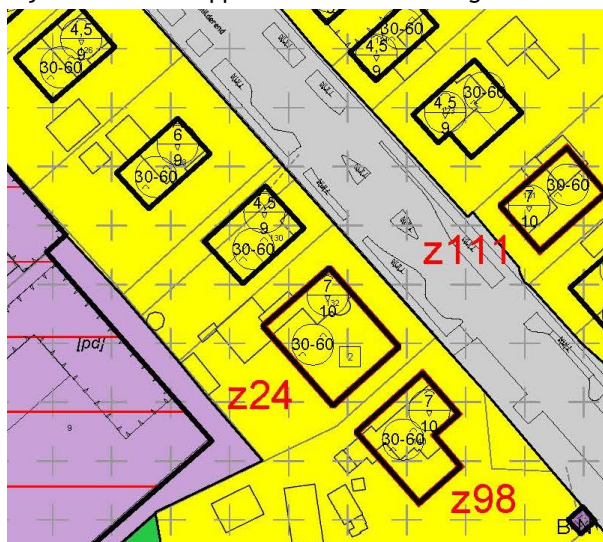
In het ontwerp bestemmingsplan is in de bestemming 'Wonen - Lint' de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50 m² en via een afwijking van de bouwregels kan dit onder voorwaarden worden vergroot tot ten hoogste 80 m². Dit betekent een enorme verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en is conform de systematiek van de andere komplannen.

In het ontwerp bestemmingsplan geldt ook de maximale 50% van het achtererf voor de bijbehorende bouwwerken. In de regels is opgenomen dat tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt de

oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte is. Bestaand houdt in bestaand en vergund ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het vigerende plan is het aantal bijbehorende bouwwerken niet gemaximeerd. In het ontwerpplan is het aantal gemaximeerd tot 2. Dat zijn de bijbehorende bouwwerken die met een vergunning zijn gebouwd. Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken vallen daarbuiten.

De reden hiervan is om 'verrommeling' van erven tegen te gaan. Ook de (nieuwe en inmiddels dus bestaande) regeling voor vergunningsvrij bouwen is reden geweest voor deze beperking.



Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan conform tekening van de gemeente:

- De goot- en bouwhoogte wordt aangepast naar 7/10 meter;
- Het bouwvlak wordt verruimd.

2. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de ambtshalve aanpassingen in de toelichting, de regels en aan de verbeelding weergegeven.

Nota van Zienswijzen

Ambtshalve aanpassing 152

In de nota van Zienswijzen onder zienswijzenummer 59 is in de reactie van de gemeente per abuis het huisnummer 220 genoemd. Dit moet zijn 200.

Ambtshalve aanpassing 153

In de koptekst van pagina 5/226 van de Nota van Zienswijzen staat per abuis 'Oudeschild' in plaats van 'Den Burg'. Dit wordt aangepast.

3. Verbeelding

Ambtshalve aanpassing 154

Op de locatie Schilderend 145/147/149 is de bestemming 'Wonen - Lint' opgenomen, zonder maatvoering voor een aantal wooneenheden. Dat betekent dat er maximaal 1 woning per bouwvlak mag worden gebouwd.

Uit het archief blijkt dat er sinds 1948 drie perceelskaarten (145, 147 en 149) zijn en dat er al tientallen jaren huishoudens ingeschreven hebben gestaan en staan.

Daarom wordt de maatvoering voor 3 wooneenheden opgenomen.

