

Project Waaldereind

**Bouw Welkoopwinkel, full-service supermarkt, 21 woningen,
gebouwde parkeervoorzieningen en bijkomende werken aan de
Waalderstraat 53 in Den Burg**



Nota van Beantwoording zienswijzen

Inhoudsopgave

Project Waaldereind	1
1. Inleiding	5
2. Zienswijzen	7
Bijlage A: wijzigingen in de gecoördineerde besluiten project Waaldereind	39
Bijlage B: De ingediende zienswijzen.....	48

1. Inleiding

Op 17 mei 2013 heeft Perspectief Noord-Holland B.V. als gemachtigde van Stichting Woontij een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een Welkoopwinkel, een full-service supermarkt, 21 woningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen en bijkomende werken op het perceel Waalderstraat 53 te Den Burg op basis van Raadsbesluit 075 d.d. 19 september 2012 (Vaststelling Nota van Uitgangspunten) en raadsbesluit 091 d.d. 17 oktober 2012 (coördinatieregeling).

Naast de omgevingsvergunning is ook vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder voor de nieuwbouwwoningen aan de Bernhardlaan en Waalderstraat aangevraagd en een partiële herziening van het bestemmingsplan op deze locatie voorbereid. Deze drie ontwerpbesluiten hebben onder artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd ter inzage gelegen.

In de periode tussen de datum van indiening en de datum van ter inzage leggen is er met de aanvrager en haar gemachtigde contact geweest over het in eerste instantie compleet maken van de aanvraag en later een aanpassing om het plan te laten voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de adviezen van de Veiligheidsregio NHN. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is op 20 december 2013 gepubliceerd en heeft met ingang van 27 december 2013 tot en met 7 februari 2014 ter inzage gelegen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld, waarbij is nagegaan of er aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wgh aan te passen.

In deze Nota van beantwoording van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente een inhoudelijke reactie en formuleert een standpunt op die zienswijzen.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 We hebben bezwaar tegen de bouw van woningen boven de geplande Welkoop-winkel.
- 1.2 We hebben bezwaar tegen de waardevermindering van onze woningen.
- 1.3 We hebben bezwaar tegen de horizonvervuiling die de bouw van het complex met zich meebrengt.
- 1.4 We hebben bezwaar tegen de toename van licht/geluid/stank(overlast).
- 1.5 We hebben bezwaar tegen de aantasting van de privacy.
- 1.6 We hebben bezwaar tegen de vermindering van de bezonning in de tuin.
- 1.7 We hebben bezwaar tegen de toename van het verkeer en de parkeerdruk.
- 1.8 We maken ons zorgen om onze veiligheid als voetganger.
- 1.9 We constateren hiaten in het rapport over de geluidsbelasting.
- 1.10 We zijn van mening dat de verkeersdruk ook in het seizoen en op de Bernhardlaan zou moeten worden gemeten om de (mogelijke) toename van de verkeersdruk beter in beeld te krijgen.
- 1.11 Er is ons een 0-meting toegezegd door Stichting Woontij.

Reactie gemeente

- **Ad 1.1**

De structuurvisie Texel op Koers bevat de hoofdlijnen voor al het beleid op Texel. Op het punt van Woonbeleid is de hoofdlijn dat de woningbouw verspreid wordt over de dorpskernen, mede met het oog op de vitaliteit van de kernen. Een deel van de woningbouw zal plaatsvinden in Den Burg, een deel in de overige kernen. In de bouwplannen krijgen levensloopbestendige woningen, seniorencomplexen en woningen voor jongeren extra nadruk.

De uitgangspunten worden opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woontij en zullen meewegen in de opzet en beoordeling van woningbouwplannen.

In de prestatieafspraken met Stichting Woontij is opgenomen dat er 20 woningen zullen worden gebouwd aan de Waalderstraat in Den Burg. In eerste instantie waren hier koop- en koopgarantwoningen geprojecteerd. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de regelgeving is dit plan aangepast en worden er nu 14 sociale huurwoningen en 7 koopwoningen gebouwd.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstelling vanuit de woonvisie (deze visie geeft een verdere uitwerking van de structuurvisie voor het beleidsveld wonen): voldoende, betaalbare woningen voor de invulling van de lokale woonbehoefte. Voor Den Burg is een woningbehoefte opgenomen van 190 woningen tussen 2007 en 2012 en nog eens 170 woningen tussen 2012 en 2022 (bron Woningmarktonderzoek Companen 2007). Omgerekend en rekening houdend met planuitval, geeft dat een bouwopgave voor Den Burg tot 2015 van 387 woningen. Het plan Waaldereind (locatie Welkoop) is een van de plannen om deze opgave te realiseren. Qua locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen woningen is in artikel 3.1.6 onder 2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren:

1. inbreiden in stedelijk gebied;
2. sloop en herbouw op dezelfde plek;
3. uitbreiden buiten het bestaande stedelijke gebied.

In eerste instantie moet er voor toevoeging van woningen dus gekeken worden naar binnenstedelijke (binnendorpse) locaties. Woningen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied wordt door Provincie Noord-Holland niet toegestaan.

De vrijgekomen locatie van de Agrifirm/Welkoop is een prima locatie voor inbreiding met stedelijke functies, zoals in het onderhavige plan: winkels op de begane grond met wonen erboven. Doordat er een lift in het pand zit, zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden: de basisvoorzieningen zijn op 1 woonlaag bereikbaar). Ook dit geeft invulling aan een van de afspraken uit de prestatieafspraken: het realiseren van 100 nultreden woningen.

Het plan van de winkels met levensloopbestendige nultredenwoningen erboven past in bovenstaande beleidslijn. De gemeente verleent daarom medewerking aan deze invulling van de vrijgekomen locatie aan de rand van het dorpscentrum van Den Burg.

- **Ad 1.2**

Voor aantasting woongenot en/of waardevermindering bestaat een aparte procedure in vorm van een planschadeclaim. Deze kan pas worden ingediend nadat de vergunning en het bestemmingsplan in werking zijn getreden.

- **Ad 1.3**

Bij de behandeling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het bouwplan eerste fase Welkoop, waarvoor aanvrager in december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning had aangevraagd en een ruimtelijke onderbouwing had opgesteld, heeft de gemeenteraad aangedrongen op het terugbrengen van de bouwhoogte. Vervolgens is de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de aanpassingen van de bouwhoogte is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

De locatie voor de nieuwbouw ligt ter plaatse van de Bernhardlaan aan deze ring, op de hoek van één van de uitvalswegen naar het oude centrum, de Waalderstraat. Aan deze ring komt grootschaligere bebouwing voor, zoals de appartementen aan de Beatrixlaan in 4 lagen en de middelbare school OSG De Hogeberg aan de Emmalaan. Gebouwen van enige omvang met een grotere schaal zijn aan de ringweg goed mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en met voldoende maat er omheen. Zo is ook de nieuwbouw Waaldereind benaderd. Door de ontwikkeling van de locatie Welkoop en de realisering van het project Waaldereind wordt de stedenbouwkundige structuur van Den Burg versterkt.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling is niet naar voren gekomen dat de realisatie van dit project onaanvaardbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg. Het project wordt niet aan de rand van Den Burg gerealiseerd en zal daardoor dus opgaan tussen de overige bestaande bebouwing van Den Burg. Van horizonvervuiling kan in deze dan ook niet gesproken worden.

- **Ad 1.4**

De bestaande Welkoopwinkel heeft een in- en uitrit op de Waalderstraat. Tevens is er een bestaande in- en uitrit van een tankstation. Het bouwplan voorziet in twee inritten en een uitrit op de Waalderstraat. Het bevoorradingsverkeer en parkeerders in de gebouwde parkeervoorziening ontsluiten op de Bernhardlaan. Het maaiveldparkeren voor de beide winkels en bezoekersparkeren voor de woningen ontsluiten beide op de Waalderstraat. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie waardoor de (mogelijk) lichthinder niet toeneemt.

Het bouwplan is qua geluidhinder getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving.

In opdracht van Stichting Woontij is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving van project Waaldereind.

Binnen het plan zijn diverse geluidbronnen als akoestisch relevant aangemerkt. Onderscheid wordt gemaakt tussen de geluidbronnen behorende bij de winkelruimte aan de zijde van de Bernhardlaan, geluidbronnen behorende bij de supermarkt, de parkeergarage en de overige bronnen.

De in dit akoestisch onderzoek betrokken geluidgevoelige bestemmingen waren de bestaande woningen aan de Bernhardlaan, Wagemakerstraat en Waalderstraat.

Voor toeleveranciers bestaat er een aparte in- en uitrit die vanaf de Waalderstraat om het gehele complex wordt geleid. De bevoorrading van de full-servicesupermarkt gebeurt zoveel mogelijk met behulp van PIEK-gecertificeerd materieel. Om geluidhinder naar de achterliggende woningen te beperken, wordt een vijf meter hoog geluidsscherm gerealiseerd. Bij de full-servicesupermarkt wordt gebruik gemaakt van kunststof winkelwagens, hetgeen de geluidemissie zoveel mogelijk beperkt.

Het parkeren van personenauto's gebeurt grotendeels in de (halfverdiepte) parkeergarage met 100 parkeerplaatsen voor klanten van de supermarkt. Door de realisering van een gebouwde parkeervoorziening wordt de geluidbelasting op de omgeving beperkt.

Op de gevels van de bestaande woningen nabij het plangebied voldoen de berekende cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus aan de gehanteerde richtwaarden. Ter plaatse van twee woningen binnen het plangebied, treedt in de dagperiode overschrijding van de richtwaarde op. De overschrijdingen bedragen ten hoogste 2 dB(A). Echter, ten gevolge van verkeersaantrekkende werking, laad- en losactiviteiten en het parkeren, worden de grenswaarden ter plaatse van de bestaande woningen niet overschreden.

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs is tevens een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de emissie van luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking en de emissie ten gevolge van de parkeergarage behandeld. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ en fijnstof ten gevolge van project Waaldereind te Den Burg bedraagt respectievelijk ten hoogste 16,8 en 16,0 µg/m³ bedraagt. De grenswaarden worden derhalve niet overschreden. De berekende concentratie benzeen bedraagt ten hoogste 0,9 µg/m³. Ook deze blijft beneden de grenswaarde.

- **Ad 1.5**

Het plan voldoet aan de minimale afstandseisen die voortkomen uit het Burgerlijk Wetboek. Deze afstand bedraagt 2 meter.

- **Ad 1.6**

Per abuis heeft bij het ontwerp-bestemmingsplan een bezonningsstudie van het vorige bouwplan ter inzage gelegen. De juiste bezonningsstudie, op basis van de verlaagde bouwhoogte, toont aan dat op de maatgevende momenten (23 maart/21 juni/23 september/21 december) geen sprake is van onacceptabele schaduwwerking. Deze juiste bezonningsstudie zal bij de gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Waaldereind worden gevoegd.

- **Ad 1.7**

De Waalderstraat is in de huidige situatie ook al de voornaamste toegangsweg voor bezoekers van de bestaande Albert Heijn. De toename van verkeersbewegingen op de Waalderstraat en de Bernhardlaan is door Goudappel Coffeng onderzocht. Op de Bernhardlaan - Waalderstraat maar op basis van inschattingen is de verwachting dat de Waalderstraat op het drukste punt circa 1.250 motorvoertuigen meer te verwerken krijgt dan nu het geval is. Op de Bernhardlaan zal de verkeersintensiteit met ruim 900 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Ondanks de toegenomen verkeersintensiteiten kunnen deze wegen dergelijke verkeersintensiteiten nog verwerken. Er worden dan ook geen grote (negatieve) effecten verwacht op de verkeersveiligheid.

Uit het onderzoek is op te maken dat een hoog aandeel van de parkeerders, en dus deels ook verkeer dat via de Waalderstraat rijdt, een relatie heeft met de bestaande AH. Verwacht mag worden dat een deel van deze bezoekers bij een nieuwe AH op de Welkooplocatie van de gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein gebruik zal maken.

Hierdoor neemt de parkeerdruk niet toe. De bouw van een full-service supermarkt met een (gebouwde) parkeervoorziening op eigen terrein zorgt ervoor dat de parkeerdruk rond het openbare parkeerterrein in het centrum sterk afneemt. De Welkoopwinkel is al aanwezig op de locatie en wordt slechts vernieuwd.

- **Ad 1.8**

Op 12 oktober 2011 heeft de raad de motie 'Veiliger Verkeer Welkoop' aangenomen, op 19 september 2012 gevolgd door een amendement op de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop inhoudende dat: 'gezien het belang van de verkeersveiligheid in het te ontwikkelen gebied, een integraal verkeersveiligheidsplan moet worden ontwikkeld, dat de beste oplossing biedt voor verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen)'

Om invulling te geven aan de motie en het amendement is gekozen voor een spreiding van verkeersstromen, waardoor het verkeer in alle richtingen goed afgewikkeld kan worden.

Vanwege de aanwezige in- en uitrit van het tankstation aan de Waalderstraat en de voetgangersstroom van het openbare parkeerterrein aan de Maricoweg naar het centrum moet worden voorkomen dat een onduidelijke situatie ontstaat voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Momenteel ligt er langs het perceel Welkoop een doorgaand voetpad. Dit is herkenbaar en helder voor al het verkeer en daardoor verkeersveilig voor de voetgangers. In de plannen blijft het voetpad gehandhaafd. Het onderzoek van Goudappel Coffeng bevestigt dat het bouwplan de beste oplossing biedt voor de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen).

- **Ad 1.9**

Voor beantwoording wordt verwezen naar ad 1.4, 1.7 en 1.8 hierboven.

- **Ad 1.10**

Er is ten tijde van het onderzoek uitgegaan van de meest recente en voorhanden zijnde informatiebronnen. Hierbij waren geen tellingen beschikbaar van het hoogseizoen, als zijnde de zomervakantieperiode. De periode 8 mei tot en met 8 juni valt echter wel in het toeristische seizoen, inclusief Hemelvaartsdag en Pinksteren.

Bij het bepalen van de benodigde afwikkelcapaciteit van wegen wordt in Nederland gewerkt met modellen en berekeningen op basis van tellingen in combinatie met een prognose van de verkeersgroei (wat onder meer uitgaat van een bepaalde groei van het wagenpark in Nederland).

De gemeente Texel beschikt niet over kruispunttellingen op de Bernhardlaan - Waalderstraat maar op basis van inschattingen is de verwachting dat de Waalderstraat op het drukste punt circa 1.250 motorvoertuigen meer te verwerken krijgt dan nu het geval is.

Op de Bernhardlaan zal de verkeersintensiteit met ruim 900 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Ondanks de toegenomen verkeersintensiteiten kunnen deze wegen dergelijke verkeersintensiteiten nog verwerken. Er worden dan ook geen grote (negatieve) effecten verwacht op de verkeersveiligheid.

Het ervaren van een gevoel van veiligheid in de betreffende straten is in dit geval ook sterk afhankelijk van het gedrag van zowel het langzaam verkeer als het gemotoriseerd verkeer.

- **Ad 1.11**

Door aanvrager Stichting Woontij is inderdaad een 0-meting toegezegd inhoudende een bouwkundige opname van belendingen van het bouwperceel vóór de start van de bouw door een NIVRE register-expert.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Een exacte weergave van de wijzigingen en aanpassingen zijn terug te vinden in Bijlage A.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 2.1 Vraag over de bouwhoogte.
- 2.2 Ik heb moeite met de bouwmassa, geen Texelse maat. Aantasting woongenot en waarde vermindering.
- 2.3 Ik heb bezwaar tegen de hoeveelheid reclame-uitingen en de verlichting die hier bijhoort.
- 2.4 Uitritten Waalderstraat: Diverse vragen met betrekking tot de verkeersveiligheid.
- 2.5 Hoe is de toegang van langzaam verkeer tot AH-terrein geregeld?
- 2.6 Fietsenstalling is qua grootte ontoereikend en is qua ligging onveilig ten opzichte van overig verkeer op het terrein.
- 2.7 Aantal ingetekende/opgegeven parkeerplaatsen komt niet overeen.
- 2.8 Parkeergarage is niet goed afsluitbaar (hangjongeren).
- 2.9 Komt er een indicatie-bord dat de vrije ruimte in de parkeergarage weergeeft?
- 2.10 Ik vrees voor de onveiligheid voor langzaam verkeer op de Bernhardlaan bij uitrijdend verkeer parkeergarage.
- 2.11 Ik heb bezwaar tegen schaduwwerking project. De bezonningsstudie is niet op basis van het laatste ontwerp.
- 2.12 Vraagtekens bij de brandveiligheid buitenopslag gasflessen, zeker in combinatie ligging Grisnigt en de vuurwerkopslag.

- 2.13 Hoe zit het met de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen? Hoe zit dit in relatie tot de ontheffing hogere waarde?

Reactie gemeente

- **Ad. 2.1**

Het bouwplan voldoet qua bouwhoogte aan de op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Welkoop.

Letterlijk staat daarin: 'De bouwhoogte van fase 1 en 2 bedraagt na planaanpassing 13,57 meter boven maaiveld (behoudens dakkappen, rookgasafvoeren, eventuele zonneboilers of PV-systemen e.d.). De dakrand van de dakopbouw lift - vanaf straatniveau niet zichtbaar - en de dakrand ter plaatse van het hoofdtrappenhuis ligt op 13,72 meter boven maaiveld.'

De toegestane bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 14 meter. Dat enkele onderdelen van het project, zoals voornoemde genoemde dakkappen, rookgasafvoeren, eventuele zonneboilers of PV-systemen e.d. boven de 14 meter uitsteken, is voor de ruimtelijke uitstraling van het totale pand niet van wezenlijk belang.

- **Ad 2.2**

Bij de behandeling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het bouwplan eerste fase Welkoop, waarvoor aanvrager in december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning had aangevraagd en een ruimtelijke onderbouwing had opgesteld, heeft de gemeenteraad aangedrongen op het terugbrengen van de bouwhoogte. In juni 2012 is een aangepast bouwplan aan de raad gepresenteerd. Vervolgens is de gewijzigde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de aanpassingen van de bouwhoogte is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

De locatie voor de nieuwbouw ligt ter plaatse van de ringweg Bernhardlaan, op de hoek van één van de uitvalswegen naar het oude centrum, de Waalderstraat. Aan deze ring komt grootschaligere bebouwing voor, zoals de appartementen aan de Beatrixlaan in 4 lagen en de middelbare school OSG De Hogeberg aan de Emmalaan. Gebouwen van enige omvang met een grotere schaal zijn aan de ringweg goed mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en met voldoende maat er omheen. Zo is ook de nieuwbouw Waaldereind benaderd. Door de ontwikkeling van de locatie Welkoop en de realisering van het project Waaldereind wordt de stedenbouwkundige structuur van Den Burg versterkt.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling is naar voren gekomen dat de realisatie van dit project geen onaantoonbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg.

Voor aantasting woongenot en/of waardevermindering bestaat een aparte procedure in vorm van een planschadeclaim. Deze kan pas worden ingediend nadat de vergunning en het bestemmingsplan in werking zijn getreden.

- **Ad 2.3**

Het voorbeeldenboek qua reclame-uitingen is niet bepalend voor de eindsituatie aan de gevel van de Albert Heijnwinkel. De aan te brengen reclame-uitingen staan op de geveltekeningen van het plan. Voor wat betreft de handhaving van de kernwaarde nachtelijke duisternis bevestigt de aanvrager dat de reclame-verlichting één uur na sluitingstijd van de winkel wordt uitgeschakeld, zoals dit op heel veel andere plaatsen in Nederland ook het geval is. Het uitschakelen van de verlichting zal als voorwaarde worden meegenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

- **Ad 2.4**

Het tankstation aan de Waalderstraat moet inderdaad veilig kunnen worden bevoorraad.

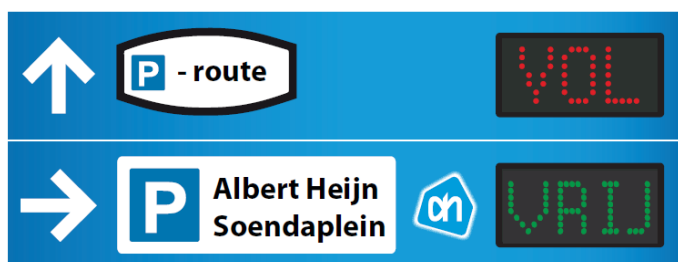
Agri-firm- eigenaar van de grond- heeft op 4 maart 2014 bevestigd dat er voldoende opstelruimte is om de ondergrondse brandstoftanks op eigen terrein te bevoorraden.

In overleg met de gemeentelijke huisvuilophaaldienst is de positie van de ondergrondse afvalcontainers in de situatietekening gewijzigd zodat deze op een veilige wijze kunnen worden opgehaald c.q. geleegd en de uitrit van het parkeerterrein niet wordt geblokkeerd.

De overdekte winkelwagenopstelplaats heeft de afmetingen van een parkeerplaats (5 x 2,5) en is 2,5 meter hoog. Zie onderstaande foto ter illustratie.



- **Ad 2.5**
Voor fietsers en voetgangers wordt voorzien in diverse toegangspaden vanaf de Bernhardlaan en de Waalderstraat om zo het terrein op te komen en de winkels te kunnen bezoeken. De slagbomen bij de in- en uitrit parkeerterrein sluiten de doorgang niet volledig af zodat voetgangers en fietsers daar langs kunnen. Op het terrein wordt bebording aangebracht die voldoet aan het Reglement Verkeersregels en Verkeertekens 1990 (RVV).
- **Ad 2.6**
Aanvrager, Albert Heijn en Welkoop hebben de behoefte aan fietsparkeerplaatsen getoetst aan hun landelijke Programma's van Eisen. Het bouwplan en de inrichting van het maaiveld voldoen daaraan. Indien noodzakelijk kan Albert Heijn voorzien in extra fietsparkeerplaatsen tussen de inrit bevoorradingsverkeer en inrit gebouwde parkeervoorzieningen daar er nu een overschot aan parkeerplaatsen voor auto's is.
- **Ad 2.7**
Het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan was niet correct. Op het maaiveld zijn 49 parkeerplaatsen beschikbaar. In de gebouwde parkeervoorziening zijn 121 parkeerplaatsen voor klanten AH en bewoners appartementen. Totaal 170 parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen voldoet ruimschoots aan de geldende parkeernormen. De juiste getallen zullen worden verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Waaldereind.
- **Ad 2.8**
De gebouwde parkeervoorziening is in de avonduren alleen toegankelijk voor de toekomstige bewoners. Voor het overige verkeer zal de parkeervoorziening (zowel in- als uitrit) zijn afgesloten door middel van speedgates.
- **Ad 2.9**
De aanduiding parkeerplaatsen 'vrij' of de aanduiding 'vol' is een verantwoordelijkheid van de exploitant van de gebouwde parkeervoorziening en behoort niet tot het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd. Ter illustratie een veelvoorkomend bord.



- **Ad 2.10**

Het uitrijden uit de gebouwde parkeervoorziening zal in de eindsituatie met een verkeerslicht en een drukmat systeem worden geregeld. Wanneer er nog een auto aanwezig is op de opstelplaats van de uitrit zal de speedgate beneden in de garage niet opengaan voor de volgende auto. Met dit systeem is het niet de verwachting dat dit onveilige situaties op zal leveren met het langzaam verkeer dat zich op de Bernhardlaan bevindt. Daarnaast voldoen de opstelplaats aan de bovenzijde van de hellingbaan en de zichtlijnen om veilig op te kunnen rijden aan de gemeentelijke eisen voor uitritten.

- **Ad 2.11**

Per abuis heeft bij het ontwerp-bestemmingsplan een bezonningsstudie van het vorige bouwplan ter inzage gelegen. De juiste bezonningsstudie, op basis van de verlaagde bouwhoogte, toont aan dat op de maatgevende momenten (23 maart/21 juni/23 september/21 december) geen sprake is van onacceptabele schaduwwerking. Deze juiste bezonningsstudie zal bij de gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Waaldereind worden gevoegd.

- **Ad 2.12**

De zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan of ontwerpbesluit omgevingsvergunning maar op de melding Activiteitenbesluit van Agrifirm.

In de nieuwe situatie voorziet Agrifirm, de exploitant van de Welkoopwinkel, niet in de verkoop van gasflessen vanuit de buitenopslag. De inpandige vuurwerkopslag en de afstanden tot de beide tankstations voldoen aan de wettelijke eisen en richtafstanden.

- **Ad 2.13**

De aanvraag vaststelling hogere waarde van de Wet geluidhinder wordt alleen gevraagd bij nieuw te bouwen woningen.

In opdracht van Stichting Woontij is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving van project Waaldereind.

Binnen het plan zijn diverse geluidbronnen als akoestisch relevant aangemerkt. Onderscheid wordt gemaakt tussen de geluidbronnen behorende bij de winkelruimte aan de zijde van de Bernhardlaan, geluidbronnen behorende bij de supermarkt, de parkeergarage en de overige bronnen.

De in dit akoestisch onderzoek betrokken geluidgevoelige bestemmingen waren de bestaande woningen aan de Bernhardlaan, Wagemakerstraat en Waalderstraat.

Voor toeleveranciers bestaat er een aparte in- en uitrit die vanaf de Waalderstraat om het gehele complex wordt geleid. De bevoorrading van de full-servicesupermarkt gebeurt zoveel mogelijk met behulp van PIEK-gecertificeerd materieel. Om geluidhinder naar de achterliggende woningen te beperken, wordt een vijf meter hoog geluidsscherm gerealiseerd. Bij de full-servicesupermarkt wordt gebruik gemaakt van kunststof winkelwagens, hetgeen de geluidemissie zoveel mogelijk beperkt.

Het parkeren van personenauto's gebeurt grotendeels in de (halfverdiepte) parkeergarage met 100 parkeerplaatsen voor klanten van de supermarkt. Door de realisering van een gebouwde parkeervoorziening wordt de geluidbelasting op de omgeving beperkt.

Op de gevels van de bestaande woningen nabij het plangebied voldoen de berekende cumulatieve langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus aan de gehanteerde richtwaarden. Ter plaatse van twee woningen binnen het plangebied, treedt in de dagperiode overschrijding van de richtwaarde op. De overschrijdingen bedragen ten hoogste 2 dB(A). Echter, ten gevolge van verkeersaantrekkende werking, laad- en losactiviteiten en het parkeren, worden de grenswaarden ter plaatse van de bestaande woningen niet overschreden.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh. Een exacte weergave van de wijzigingen en aanpassingen zijn terug te vinden in Bijlage A.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- 3.1 De Bernhardlaan is geen geschikte weg voor een uitrit gelet op de Duurzaam Veilig filosofie van Veilig Verkeer Nederland.
- 3.2 De verkeerstelling die is uitgevoerd is verkeerd uitgevoerd, er mist een kruispunt telling en een onderverdeling naar type verkeer. Ook de seizoensgegevens zijn niet verwerkt in het rapport van Goudappel Coffeng B.V.
- 3.3 Het parkeeronderzoek uit 2009 is gedateerd en niet langer representatief.
- 3.4 Er is sprake van belangenverstrengeling: Stichting Woontij als opdrachtgever voor uitvoeren onderzoek en aanvrager omgevingsvergunning. Waarom is het onderzoek niet door de gemeente uitgevoerd?
- 3.5 Vraagtekens bij (verkeers)veiligheid van de Waalderstraat met de huidige terreinindeling.

Reactie gemeente

- **Ad 3.1**

Duurzaam Veilig Filosofie is een richtlijn, geen wet. Bij de ontwikkeling van een locatie omgeven door bestaande bebouwing en wegenstructuren kan het gemeentebestuur gemotiveerd afwijken van dit soort richtlijnen. De in 2007 gesloopte Welkoopwinkel had al een uitrit op de Bernhardlaan.

Op de centrumring komen diverse uitritten uit. Een voorbeeld is het openbare parkeerterrein aan de Maricoweg, de uitrit van het tankstation garage Grisnigt, het gemeentehuis en de OSG.

Goudappel Coffeng heeft naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek naar de verkeerscirculatie aanbevolen om twee bestaande uitritten van het openbare parkeerterrein Maricoweg op te heffen. Daardoor wordt het aantal uitritten al teruggebracht.

Het bouwplan voorziet in maatregelen om vanuit de parkeergarage veilig de Bernhardlaan op te kunnen rijden. De uitrit op de Bernhardlaan voldoet aan de gemeentelijk eisen qua opstelplaats en zichtlijnen.

- **Ad 3.2.**

Er is ten tijde van het onderzoek uitgegaan van de meest recente en voorhanden zijnde informatiebronnen. Hierbij waren geen tellingen beschikbaar van het hoogseizoen, zijnde de zomervakantieperiode. De periode 8 mei tot en met 8 juni valt echter wel in het toeristische seizoen, inclusief Hemelvaartsdag en Pinksteren. De gemeente Texel beschikt niet over kruispunttellingen op de Bernhardlaan - Waalderstraat maar op basis van inschattingen is de verwachting dat de Waalderstraat op het drukste punt circa 1.250 motorvoertuigen meer te verwerken krijgt dan nu het geval is.

Op de Bernhardlaan zal de verkeersintensiteit met ruim 900 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Ondanks de toegenomen verkeersintensiteiten kunnen deze wegen dergelijke verkeersintensiteiten nog verwerken. Er worden dan ook geen grote (negatieve) effecten verwacht op de verkeersveiligheid.

Bij het bepalen van de benodigde afwikkelcapaciteit van wegen in Nederland wordt gewerkt met modellen en berekeningen op basis van tellingen in combinatie met een prognose van de verkeersgroei (wat ondermeer uitgaat van een bepaalde groei van het wagenpark in Nederland). Het ervaren van een gevoel van veiligheid in de betreffende straten is in dit geval ook sterk afhankelijk van het gedrag van zowel langzaam verkeer als het gemotoriseerd verkeer.

- **Ad 3.3**

Het in 2009 uitgevoerde onderzoek richtte zich op de bestaande Albert Heijn aan de Waalderstraat en het parkeergebruik van het daar aanwezige openbare parkeerterrein en in de omliggende straten.

In het rapport PSP001/Wam/0003 d.d. 11 augustus 2009 zijn de resultaten van het uitgevoerde parkeeronderzoek opgenomen. Dit onderzoek bestond uit twee onderdelen, namelijk een parkeerdrukmeting in en rond het AH-parkeerterrein en een korte mondelinge enquête onder de parkerende automobilisten op het parkeerterrein.

In dit rapport zijn uitsluitend de technische resultaten van het uitgevoerde onderzoek opgenomen.

De meting kan worden gezien als een nulmeting en was puur registrerend van aard. Het rapport bevatte geen beleidsuitspraken of beleidsadviezen.

Het bouwplan voorziet in parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernormen en volgens de CROW-richtlijnen wordt ruimschoots gehaald.

- **Ad 3.4**

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanlevering van onderzoeken en gegevens die de ‘goede ruimtelijke ordening’ moeten aantonen. Adviesbureaus die deze onderzoeken uitvoeren hebben met name hun reputatie te verliezen op het moment dat zij rapporten aanleveren die onvoldoende rekening houden met de bestaande en de verwachten eindsituatie.

Nu in de voorliggende situatie de gemeente niet actief is als gebiedsontwikkelaar is zij terughoudend met het uitvoeren van onderzoek (en daarmee de besteding van gemeenschapsgeld).

De gemeente moet als bevoegd gezag voor de vergunningverlening de uitgebrachte adviezen/onderzoeksrapporten toetsen en nagaan of zij redelijkerwijs als basis kunnen dienen voor de besluitvorming.

Veilig Verkeer Nederland voert geen onderzoeksopdrachten uit voor gemeenten en/of ontwikkelaars maar adviseert uitsluitend particulieren.

- **Ad 3.5**

Op 12 oktober 2011 heeft de raad de motie ‘Veiliger Verkeer Welkoop’ aangenomen, op 19 september 2012 gevolgd door een amendement op de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop inhoudende dat: ‘gezien het belang van de verkeersveiligheid in het te ontwikkelen gebied, een integraal verkeersveiligheidsplan moet worden ontwikkeld, dat de beste oplossing biedt voor verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen)’

Om invulling te geven aan de motie en het amendement, is gekozen voor een spreiding van verkeersstromen, waardoor het verkeer in alle richtingen goed afgewikkeld kan worden.

Vanwege de aanwezige in- en uitrit van het tankstation aan de Waalderstraat en de voetgangersstroom van het openbare parkeerterrein Maricoweg naar het centrum, moet worden voorkomen dat een onduidelijke situatie ontstaat voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.

Het bouwplan voorziet door een inrit op de Waalderstraat in eenrichtingverkeer voor bevoorraders van winkels en parkeerders in de gebouwde parkeervoorziening.

Het onderzoek van Goudappel Coffeng bevestigt dat het bouwplan de beste oplossing biedt voor de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen).

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- 4.1 Ik heb bezwaar tegen de medewerking aan dit plan en verzoek het college/de raad op deze beslissing terug te komen.
- 4.2 Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan (overschrijding bouwhoogte).
- 4.3 Grootstedelijke uitstraling is in strijd met kernwaarden van Texel.
- 4.4 Medewerking aan dit plan schept precedent voor andere locaties op Texel om dit soort ontwikkelingen toe te staan.
- 4.5 Er is sprake van onvoldoende waarborging van de verkeersveiligheid.
- 4.6 De nut en noodzaak voor de verplaatsing supermarkt onvoldoende aangetoond.

Reactie gemeente

- **Ad 4.1**

De gemeente had in maart 2008 al vrijstelling verleend voor een bouwplan dat voorziet in een nieuwe Welkoopwinkel, woningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Dat plan bleek economisch niet realiseerbaar. De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Welkoop vastgesteld.

De structuurvisie Texel op Koers bevat de hoofdlijnen voor al het beleid op Texel. Op het punt van Woonbeleid is de hoofdlijn dat de woningbouw verspreid wordt over de dorpskernen, mede met het oog op de vitaliteit van de kernen.

Een deel van de woningbouw zal plaatsvinden in Den Burg, een deel in de overige kernen. In de bouwplannen krijgen levensloopbestendige woningen, seniorencomplexen en woningen voor jongeren extra nadruk.

De uitgangspunten worden opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woontij en zullen meewegen in de opzet en beoordeling van woningbouwplannen.

In de prestatieafspraken met Stichting Woontij is opgenomen dat er 20 woningen zullen worden gebouwd aan de Waalderstraat in Den Burg. In eerste instantie waren hier koop- en koopgarantwoningen geprojecteerd. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de regelgeving is dit plan aangepast en worden er nu 14 sociale huurwoningen en 7 koopwoningen gemaakt.

Hiermee wordt een invulling gegeven van de doelstelling vanuit de woonvisie (deze visie geeft een verdere uitwerking van de structuurvisie voor het beleidsveld wonen): voldoende, betaalbare woningen voor de invulling van de lokale woonbehoefte. Voor Den Burg is een woningbehoefte opgenomen van 190 woningen tussen 2007 en 2012 en nog eens 170 woningen tussen 2012 en 2022. (bron Woningmarktonderzoek Companen 2007) Omgerekend en rekening houden met planuitval, geeft dat een bouwopgave voor Den Burg tot 2015 van 387 woningen. Het plan Waaldereind (locatie Welkoop) is een van de plannen om deze opgave te realiseren. Qua locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen woningen is aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren:

1. inbreiden in stedelijk gebied;
2. sloop en herbouw op dezelfde plek;
3. uitbreiden buiten het bestaande stedelijke gebied.

In eerste instantie moet er voor toevoeging van woningen dus gekeken worden naar binnenstedelijke (binnendorpse) locaties. Woningen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied wordt door Provincie Noord-Holland niet toegestaan.

De vrijgekomen locatie van de Agrifirm/Welkoop is een prima locatie voor inbreiding met stedelijke functies, zoals in het onderhavige plan: winkels op de begane grond met wonen erboven. Doordat er een lift in het pand zit, zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden: de basisvoorzieningen zijn op 1 woonlaag bereikbaar). ook dit geeft invulling aan een van de afspraken uit de prestatieafspraken: het realiseren van 100 nultreden woningen.

Het plan van de winkels met levensloopbestendige nultredenwoningen erboven past in bovenstaande beleidslijn. De gemeente verleent daarom medewerking aan deze invulling van de vrijgekomen locatie aan de rand van het dorpscentrum van Den Burg.

- **Ad 4.2**

Bij de behandeling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het bouwplan eerste fase Welkoop, waarvoor aanvrager in december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning had aangevraagd en een ruimtelijke onderbouwing had opgesteld, heeft de gemeenteraad aangedrongen op het terugbrengen van de bouwhoogte. Vervolgens is de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

Juist daarom is op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden een partiële herziening van het bestemmingsplan gemaakt voor deze locatie.

- **Ad 4.3**

Met de aanpassingen die Stichting Woontij in het bouwplan heeft doorgevoerd is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

Om de schaal van het gebouw te verfijnen en om de totale lengte van de gevel te verkleinen, is variatie aangebracht. Allereerst is de gevel opgedeeld in percelen, door verschillende hoogtes in de dakranden toe te passen. Dat beeld is versterkt door verschillende kleuren metselwerk.

Daarnaast is er variatie aangebracht in de kozijnen. Niet alleen in de afmetingen, maar ook in diepte; er zijn bloemkozijnen met kaders die voor het metselwerk liggen en kozijnen die in het vlak liggen. Ook het metselwerk varieert; er komen meerdere metselverbanden voor. Het merendeel is halfsteensverband, maar de percelen worden aan de bovenzijde beëindigd met blokverband.

Naarmate men het gebouw nadert, worden telkens meer uitwerkingen en verfijningen zichtbaar.

Bij de presentatie aan de gemeenteraad in juni 2012 en de stedenbouwkundige beoordeling is niet naar voren gekomen dat de realisatie van dit project onaanvaardbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg.

- **Ad 4.4**

Op andere locaties op Texel is de bouw van een dergelijk gebouw niet bij recht toegestaan. Per ontwikkeling wordt bezien of het past in de ontwikkelingsvisie voor die locatie of het betreffende dorp en wordt het getoetst aan bestaande beleidskaders. Van precedentwerking is ons inziens dan ook geen sprake.

- **Ad 4.5**

Op 12 oktober 2011 heeft de raad de motie 'Veiliger Verkeer Welkoop' aangenomen, op 19 september 2012 gevolgd door een amendement op de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop inhoudende: 'gezien het belang van de verkeersveiligheid in het te ontwikkelen gebied, een integraal verkeersveiligheidsplan moet worden ontwikkeld, dat de beste oplossing biedt voor verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen)'

Ter invulling van de motie en amendement, is gekozen voor een spreiding van verkeersstromen, waardoor het verkeer in alle richtingen goed afgewikkeld kan worden.

Vanwege de aanwezige in- en uitrit van het tankstation aan de Waalderstraat en de voetgangersstroom van het openbare parkeerterrein aan de Maricoweg naar het centrum moet worden voorkomen dat een onduidelijke situatie ontstaat voor voetgangers, fietser en gemotoriseerd verkeer.

Het bouwplan voorziet door een inrit op de Waalderstraat in eenrichtingverkeer voor bevoorraders van winkels en parkeerders in de gebouwde parkeervoorziening.

Het onderzoek van Goudappel Coffeng bevestigt dat het bouwplan de beste oplossing biedt voor de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen).

- **Ad 4.6**

De supermarkten in Den Burg zijn aan de kleine kant en daarmee niet toekomstgericht.

Albert Heijn kan op de bestaande locatie niet uitbreiden. Boven de supermarkt zijn woningen gerealiseerd.

De condensoren van de koel- en vriesinstallaties staan op maaiveld naast de winkelentree. De dagelijkse bevoorrading is gevaarlijk voor fietsers en voetgangers en hindert het parkeren.

De uitbreidingsbehoefte in deze sector is groot, maar op de huidige locaties nauwelijks te realiseren vanwege fysieke beperkingen. Verder is de parkeergelegenheid bij de supermarkten op piekmomenten te krap [zie rapport Goudappel Coffeng 2009]. Dit trekt ook een negatieve wissel trekt op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Den Burg als geheel.

De huidige supermarktlocaties zijn derhalve niet optimaal en lenen zich in de visie van Bureau Stedelijke Planning beter voor recreatieve branches die bijdragen aan het funshopping-karakter van het centrum van Den Burg. Omdat supermarkten op de schaal van Den Burg wel belangrijk zijn voor het functioneren van de detailhandel als geheel, is uitplaatsing naar het bedrijventerrein niet wenselijk. Bij een locatie aan de binnenrand van de centrumring kan het overig aanbod in het centrum wel profiteren. Bijkomend voordeel van een uitplaatsing naar de centrumring is dat extra parkeerruimte kan worden gerealiseerd, waar het gehele centrum van kan profiteren doordat impulsbezoek aan het centrum door supermarktklanten nog steeds mogelijk blijft.

Ook kan op deze manier het laden en lossen van de supermarkten worden geoptimaliseerd. Daarom moet in gedoseerde vorm de supermarkten in Den Burg de mogelijkheid worden geboden te verplaatsen naar de binnenrand van de centrumring.

Om de winkelronde van Den Burg te verbeteren is - naast invulling van gaten in die ronde - een aanlooproute nodig. Het is namelijk belangrijk dat de te verplaatsen supermarkt een relatie met het centrum behoudt. Daarom zijn de zoeklocaties binnen de centrumring gesitueerd. Met name met de huidige Waalderstraat wandelgedeelte is die aanlooproute al aanwezig. Tevens heeft de gehele Waalderstraat vanaf Welkoop een stedelijke (commerciële) uitstraling.

Het mogelijk maken hiervan voorziet in het versterken van de bronpunten van het winkelgebied, door concentratie van additionele (gebouwde) parkeervoorzieningen bij de supermarkt, het creëert ruimte voor schaalvergroting in andere branches (nieuw of relocatie) als gevolg van het vrijkomen van onroerend goed en het creëert lucht doordat het autoverkeer dat gericht is op supermarkt bezoek niet te diep in het centrumgebied doordringt.

In de door de raad vastgestelde Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel is de mogelijkheid van de uitplaatsing van een full-servicesupermarkt uit de binnenring naar een locatie aan de rand van het centrum opgenomen onder de voorwaarde dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 2.000 vierkante meter groot is. Het bouwplan van Stichting Woontij komt tegemoet aan deze verplaatsingsmogelijkheid en voldoet aan het gestelde metrage. De bouw van een full-service supermarkt is niet in strijd met de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel en de regionale detailhandelsvisie. Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden (Daniël: toevoegen i.v.m. recente uitspraken RvS van 5, 12 en 26 maart 2014!!)

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

- 5.1 Bezwaar tegen het plan: groot winkelgebouw is niet passend voor Texel en zal ten koste gaan van de kleinschalige middenstand in Den Burg.
- 5.2 Het plan gaat voorbij aan doelstellingen Stichting Woontij.
- 5.3 Risico ligging ten opzichte van bestaande tankstation(s).
- 5.4 Verwerking vuurwerkbunker in plan is onverstandig.
- 5.5 De ontworpen parkeerplaatsen zijn niet de ruimste.
- 5.6 Het is de verwachting dat er gevaarlijke situaties met achteruit rijden zullen ontstaan met de gekozen terreinindeling.
- 5.7 Het project heeft ingrijpende gevolgen voor verkeersstromen in de directe omgeving en verder.
- 5.8 Er is sprake van de toename verkeersdruk.
- 5.9 Hoe kan het dat er zo slecht is nagedacht over de negatieve en voor de gemeente kostenverhogende gevolgen van dit plan?

Reactie gemeente

• Ad 5.1

Bij de behandeling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het bouwplan eerste fase Welkoop, waarvoor aanvrager in december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning had aangevraagd en een ruimtelijke onderbouwing had opgesteld, heeft de gemeenteraad aangedrongen op het terugbrengen van de bouwhoogte. In juni 2012 is een aangepast bouwplan aan de raad gepresenteerd. Vervolgens is de gewijzigde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de aanpassingen van de bouwhoogte is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

De locatie voor de nieuwbouw ligt ter plaatse van de Bernhardlaan aan deze ring, op de hoek van één van de uitvalswegen naar het oude centrum, de Waalderstraat. Aan deze ring komt grootschaligere bebouwing voor, zoals de appartementen aan de Beatrixlaan in 4 lagen en de middelbare school OSG De Hogeberg aan de Emmalaan. Gebouwen van enige omvang met een grotere schaal zijn aan de ringweg goed mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en met voldoende maat er omheen. Zo is ook de nieuwbouw Waaldereind benaderd. Door de ontwikkeling van de locatie Welkoop en de realisering van het project Waaldereind wordt de stedenbouwkundige structuur van Den Burg versterkt.

Bij de presentatie aan de gemeenteraad in juni 2012 en de stedenbouwkundige beoordeling is niet naar voren gekomen dat de realisatie van dit project onaanvaardbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg.

De supermarkten in Den Burg zijn aan de kleine kant en daarmee niet toekomstgericht.

De uitbreidingsbehoefte in deze sector is groot, maar op de huidige locaties nauwelijks te realiseren vanwege fysieke beperkingen.

Verder is de parkeergelegenheid bij de supermarkten op piekmomenten te krap [zie rapport Goudappel Coffeng 2009]. Hetgeen ook een negatieve wissel trekt op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Den Burg als geheel.

De huidige supermarktlocaties zijn derhalve niet optimaal en lenen zich volgens de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel beter voor recreatieve branches die bijdragen aan het funshopping-karakter van het centrum van Den Burg. Omdat supermarkten op de schaal van Den Burg wel belangrijk zijn voor het functioneren van de detailhandel als geheel, is uitplaatsing naar het bedrijventerrein niet wenselijk. Bij een locatie aan de binnenrand van de centrumring kan het overig aanbod in het centrum wel profiteren. Bijkomend voordeel van een uitplaatsing naar de centrumring van een of meer supermarkten is dat extra parkeerruimte kan worden gerealiseerd, waar het gehele centrum van kan profiteren doordat impulsbezoek aan het centrum door supermarktklanten nog steeds mogelijk blijft.

Ook kan op deze manier het laden en lossen van de supermarkten worden geoptimaliseerd. Daarom moet in gedoseerde vorm de supermarkten in Den Burg de mogelijkheid worden geboden te verplaatsen naar de binnenrand van de centrumring.

Volgens de Toekomstvisie wordt dit het best gegarandeerd door ruimte te geven aan de uitplaatsing van één van beide bestaande full-service supermarkten naar een locatie aan de binnenzijde van de Bernardlaan en het verlengde daarvan (de zogenaamde parkeerring).

Om de winkelronde van Den Burg te verbeteren is - naast invulling van gaten in die ronde - een aanlooproute nodig. Het is namelijk belangrijk dat de te verplaatsen supermarkt een relatie met het centrum behoudt. Met name met de huidige Waalderstraat wandelgedeelte is die aanlooproute al aanwezig. Tevens heeft de gehele Waalderstraat vanaf de bestaande Welkoop een stedelijke (commerciële) uitstraling.

Het mogelijk maken hiervan voorziet in het versterken van de bronpunten van het winkelgebied, door concentratie van additionele (gebouwde) parkeervoorzieningen bij de supermarkt, het creëert ruimte voor schaalvergroting in andere branches (nieuw of relocatie) als gevolg van het vrijkomen van onroerend goed en het creëert lucht doordat het autoverkeer dat gericht is op supermarkt bezoek niet te diep in het centrumgebied doordringt.

Overigens dient een supermarktontwikkeling op deze locatie gelet op de kwetsbaarheid van de dagelijkse voorzieningen in de omliggende dorpen gelimiteerd te zijn tot 2.000 m² bvo, dient het te gaan om een verplaatsing van een van de twee zittende full-service supermarkten (Super de Boer of Albert Heijn) en dient de ontwikkeling beperkt te blijven tot alleen een supermarkt (zonder aanvullende bewinkeling). Het aantal supermarkten in Den Burg dient met andere woorden beperkt te blijven tot drie. Verder dient deze ontwikkeling tevens het doel om een verhuiscarrousel van supermarkten op gang te brengen waarbij door de zittende supermarkt geen beperkingen worden opgelegd aan de invulling van de huidige locatie.

Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

- **Ad 5.2**

Sinds 2004 werkt Stichting Woontij aan de ontwikkeling van het project Waaldereind in Den Burg. Stichting Woontij zet zich primair in voor huisvesting van mensen met een lager inkomen. Ofwel, sociale woningbouw is hoofdzaak. Een combinatieproject van sociale huurwoningen met commerciële panden zoals koopwoningen of bedrijfsruimten kan helpen om de tekorten op de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen te beperken. Dit is ook bij project Waaldereind het geval.

Stichting Woontij ontwikkelt binnen de spelregels van de Minister voor Wonen en Rijksdienst en het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

- **Ad 5.3**

Het bouwplan is meerdere keren beoordeeld door Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies betreft de beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening, externe veiligheid en de beoordeling van alle gebouwgebonden brandveiligheidsaspecten.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een tankstation waar de motorbrandstoffen benzine en diesel worden verkocht. Het betreft hier een Texaco-tankstation (Garage Grisnigt), gevestigd aan de Bernhardlaan 170. Er wordt echter voldaan aan de veiligheidsafstand van 20 meter tot aan een ander risicovol object, zijnde in deze situatie in het plangebied. De verkoop van LPG bij dit tankstation is niet toegestaan.

Ook het tankstation gevestigd aan de Waalderstraat 53 (Agrifirm Cavo Latuco) verkoopt alleen benzine en diesel als motorbrandstof. De verkoop van LPG bij dit tankstation is niet toegestaan. Voor de verkoop van benzine en diesel geldt dezelfde veiligheidsafstand. De afstand tussen het vulpunt en de gevel van het nieuwe geprojecteerde pand bedraagt meer dan 20 meter. Daarmee wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden.

- **Ad 5.4**

In de melding is een opslag van ten hoogste 1.000 kg vuurwerk aangevraagd. Opslag van vuurwerk vindt alleen plaats in de decembermaand en niet in combinatie met (nitraathoudend)kunstmest. De veiligheidsafstanden zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit worden aangehouden. De bunker zelf wordt uitgevoerd conform het Vuurwerkbesluit.

- **Ad 5.5**

De maatvoering van de aan te leggen parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening en op maaiveld voldoet aan de daarvoor geldende norm NEN 2443 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages.

- **Ad 5.6**

De inrichting van het parkeerterrein voor de winkels is beoordeeld door SIGT, de Reumavereniging, Ahold Transport & Logistiek en Agrifirm. Hun aanbevelingen zijn verwerkt in het bouwplan en in de situatietekening. Bestuurders van auto's, fietsers en voetgangers zijn te gast maar wel zelf verantwoordelijk voor hun (rij)gedrag.

- **Ad 5.7 en 5.8**

Er is ten tijde van het onderzoek uitgegaan van de meest recente en voorhanden zijnde informatiebronnen. Hierbij waren geen tellingen beschikbaar van het hoogseizoen, als zijnde de zomervakantieperiode. De periode 8 mei tot en met 8 juni valt echter wel in het toeristische seizoen, inclusief Hemelvaartsdag en Pinksteren.

Bij het bepalen van de benodigde afwikkelcapaciteit van wegen in Nederland wordt gewerkt met modellen en berekeningen op basis van tellingen in combinatie met een prognose van de verkeersgroei (wat ondermeer uitgaat van een bepaalde groei van het wagenpark in Nederland). Op basis daarvan en op basis van de voorgenomen functies kan worden bepaald of de bestaande wegen zijn opgewassen tegen de huidige en toekomstige verkeersbelasting.

De gemeente Texel beschikt niet over kruispunttellingen op de Bernhardlaan - Waalderstraat maar op basis van inschattingen is de verwachting dat de Waalderstraat op het drukste punt circa 1.250 motorvoertuigen meer te verwerken krijgt dan nu het geval is.

Op de Bernhardlaan zal de verkeersintensiteit met ruim 900 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Bij deze berekeningen is geen rekening gehouden met een eventuele afname door het verdwijnen van de Albert Heijn op haar huidige locatie omdat het niet onmogelijk is dat hier in de toekomst geen supermarkt meer komt. Mocht er op deze locatie een minder verkeersaantrekkende functie worden gerealiseerd, dan zullen de toenames op de Waalderstraat en Bernhardlaan lager liggen.

Ondanks de toegenomen verkeersintensiteiten kunnen deze wegen dergelijke verkeersintensiteiten nog verwerken. Er worden dan ook geen grote (negatieve) effecten verwacht op de verkeersveiligheid.

- **Ad 5.9**

Het college deelt dit standpunt niet. De al jaren voortdurende tijdelijke situatie van een noodwinkel op deze locatie en een braakliggend terrein hoort niet bij de uitstraling die de gemeente voor Den Burg nastreeft. Stichting Woontij geeft met de bouw van 21 woningen, een full-service supermarkt en (gebouwde) parkeervoorzieningen invulling aan zowel beleid uit de Woonvisie als uit de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

- 6.1 Het heeft er de schijn van dat een onjuiste aanvraag ter inzage heeft gelegen.
- 6.2 De betreffende bouwwerkzaamheden zijn eerder al aangevraagd, huidige aanvraag op dat aspect niet juist en onvolledig.
- 6.3 Onduidelijkheid over de oppervlakte van de winkels.
- 6.4 Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is onbekend.
- 6.5 Het plan voldoet niet aan beleid Toekomstvisie voorzieningenstructuur.
- 6.6 De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan bepalingen van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.
- 6.7 Waterparagraaf: had een Waterwet-vergunning niet onderdeel uit moeten maken van de gecoördineerde ontwerp-besluiten?
- 6.8 Het is onduidelijk wat er met de af te voeren grond gaat gebeuren.
- 6.9 Geluid (onvoldoende borging binnenklimaat woningen en onjuistheden ontheffing Hogere waarde Wgh)
- 6.10 Zorgen over de verkeersveiligheid en de parkeersituatie.
- 6.11 Toelichting contra-expertise Synergie met betrekking tot de verkeersveiligheid.
- 6.12 Er bestaat onduidelijkheid over het verwachte aantal verkeersbewegingen.
- 6.13 Status parkeergarage in de periode tussen fase 1 en 2 van het totale project is onduidelijk.
- 6.14 Er bestaat veel onduidelijkheid over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in relatie tot de parkeerbehoefte.
- 6.15 Gelet op de verwachte hinder zal mijn cliënt genoodzaakt zijn een planschadeverzoek in te dienen.

Reactie gemeente

• Ad 6.1

De aanvraag is op 17 mei 2013 ingediend. De aanvraag is getoetst en inhoudelijk op technische zaken aangepast. Dit heeft geleid tot aanpassingen van rapporten en tekeningen. De te vergunnen stukken hebben ter inzage gelegen. Op pagina 3 van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (onder de kop 'Bijlagen') wordt inderdaad ten onrechte verwezen naar een aanvraagformulier van 12 juli 2013, dit moet 17 mei 2013 zijn. Dit zal in het besluit worden aangepast.

• Ad 6.2

Het is correct dat fase 1 van het bouwplan waarvoor op 17 mei 2013 een omgevingsvergunning is aangevraagd, eerder is behandeld. De aanvraag omgevingsvergunning van december 2010 is echter op 16 november 2012 ingetrokken. Daarmee zijn die aanvraag en de daarop ingediende zienswijzen niet langer relevant voor de huidige aanvraag omgevingsvergunning en/of ontwerpbestemmingsplan.

• Ad 6.3

Het raadsbesluit van 2 maart 2010 bepaalt dat bij de verplaatsing van een supermarkt in Den Burg moet worden vastgehouden aan maximaal 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte. De interpretatie van de 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte zoals opgenomen in voornoemd raadsbesluit bleek een onzekere factor bij de verdere planontwikkeling van fase 2. Op basis van het nader ingewonnen advies van de opsteller van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel, werd in maart 2011 overeenstemming bereikt welke vierkante meters tot bedrijfsvloeroppervlak BVO moet worden gerekend. Conclusie: 2.000 m² BVO uit de Toekomstvisie = verhuurbare oppervlakte VVO volgens NEN 2580.

Op het aanvraagformulier worden de oppervlaktes in bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 weergegeven. In de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel wordt uitgegaan van bedrijfsvloeroppervlak. Dit getal ligt lager dan het bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 daar een aantal ruimten zoals verkeersruimte en overdekte opstelruimte winkelwagentjes niet in deze berekening worden meegenomen. Het bouwplan wijkt ook niet af van wat er is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop die op 19 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de aanvraag omgevingsvergunning is tevens de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 vermeld.

- **Ad 6.4**

Voor de realisatie van parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel, die gebaseerd zijn op de landelijke CROW-normen. Per abuis zijn in het ontwerp-bestemmingsplan Waaldereind onjuiste aantallen opgenomen. Dit is in de vast te stellen versie aangepast.

Op maaiveld worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de gebouwde parkeervoorziening 121 parkeerplaatsen. Totaal 170 parkeerplaatsen waarmee ruimschoots aan de vastgestelde parkeernormen wordt voldaan. Ten aanzien van de parkeerplaatsen op maaiveld voor bezoekers woningen, klanten van Welkoop en AH wordt uitgegaan van dubbelgebruik.

- **Ad 6.5**

De supermarkten in Den Burg zijn aan de kleine kant en daarmee niet toekomstgericht.

De uitbreidingsbehoefte in deze sector is groot, maar op de huidige locaties nauwelijks te realiseren vanwege fysieke beperkingen. Verder is de parkeergelegenheid bij de supermarkten op piekmomenten te krap [zie rapport Goudappel Coffeng 2009]. Hetgeen ook een negatieve wissel trekt op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Den Burg als geheel.

De huidige supermarktlocaties zijn derhalve niet optimaal en lenen zich volgens de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel beter voor recreatieve branches die bijdragen aan het funshopping-karakter van het centrum van Den Burg. Omdat supermarkten op de schaal van Den Burg wel belangrijk zijn voor het functioneren van de detailhandel als geheel, is uitplaatsing naar het bedrijventerrein niet wenselijk. Bij een locatie aan de binnenrand van de centrumring kan het overig aanbod in het centrum wel profiteren. Bijkomend voordeel van een uitplaatsing naar de centrumring van een of meer supermarkten is dat extra parkeerruimte kan worden gerealiseerd, waar het gehele centrum van kan profiteren doordat impulsbezoek aan het centrum door supermarktklanten nog steeds mogelijk blijft.

Ook kan op deze manier het laden en lossen van de supermarkten worden geoptimaliseerd. Daarom moet in gedoseerde vorm de supermarkten in Den Burg de mogelijkheid worden geboden te verplaatsen naar de binnenrand van de centrumring.

Volgens de Toekomstvisie wordt dit het best gegarandeerd door ruimte te geven aan de uitplaatsing van één van beide bestaande full-service supermarkten naar een locatie aan de binnenzijde van de Bernardlaan en het verlengde daarvan (de zogenaamde parkeerring).

Om de winkelronde van Den Burg te verbeteren is - naast invulling van gaten in die ronde - een aanlooproute nodig. Het is namelijk belangrijk dat de te verplaatsen supermarkt een relatie met het centrum behoudt. Met name met de huidige Waalderstraat wandelgedeelte is die aanlooproute al aanwezig. Tevens heeft de gehele Waalderstraat vanaf de bestaande Welkoop een stedelijke (commerciële) uitstraling.

Het mogelijk maken hiervan voorziet in het versterken van de bronpunten van het winkelgebied, door concentratie van additionele (gebouwde) parkeervoorzieningen bij de supermarkt, het creëert ruimte voor schaalvergroting in andere branches (nieuw of relocatie) als gevolg van het vrijkomen van onroerend goed en het creëert lucht doordat het autoverkeer dat gericht is op supermarkt bezoek niet te diep in het centrumgebied doordringt.

Overigens dient een supermarktontwikkeling op deze locatie gelet op de kwetsbaarheid van de dagelijkse voorzieningen in de omliggende dorpen gelimiteerd te zijn tot 2.000 m² bvo, dient het te gaan om een verplaatsing van een van de twee zittende full-service supermarkten (Super de Boer of Albert Heijn) en dient de ontwikkeling beperkt te blijven tot alleen een supermarkt (zonder aanvullende bewinkeling). Het aantal supermarkten in Den Burg dient met andere woorden beperkt te blijven tot drie. Verder dient deze ontwikkeling tevens het doel om een verhuiscarrousel van supermarkten op gang te brengen waarbij door de zittende supermarkt geen beperkingen worden opgelegd aan de invulling van de huidige locatie.

Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

- **Ad 6.6**

Het project dat Stichting Woontij heeft uitgewerkt voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling anders dan een claim te leggen op gronden aan de rand of buiten de bebouwde kom van Den Burg. Daarmee geeft het exact invulling aan artikel 3.1.6 onder 2 sub b waarin staat dat aan de behoefte (aan voorzieningen/woningen) invulling wordt gegeven door benutting van **bestaande** gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Gelet op bijzondere positie van Texel als eiland, waarbij ten opzichte van de Noordkop een zekere autonomie geldt qua voorzieningen, is het terecht om te stellen dat de gemeente Texel moet voorzien in mogelijkheden om deze autonome voorzieningen in stand te houden en daar waar mogelijk te versterken. Dit is ook de inzet van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel.

Albert Heijn kan op de bestaande locatie niet uitbreiden. Boven de supermarkt zijn woningen gerealiseerd. De condensoren van de koel- en vriesinstallaties staan op maaiveld naast de winkelentree. De dagelijkse bevoorrading is gevaarlijk voor fietsers en voetgangers en hindert het parkeren. De huidige Aldi ligt helemaal ingesloten in het centrum en is nog moeilijker bereikbaar voor bevoorrading en klanten. Bij de Aldi is onvoldoende parkeergelegenheid. De Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel maakt het dus mogelijk om een verhuiscarroussel van supermarktverplaatsingen op gang te brengen waardoor de parkeerdruk in het centrum vermindert en er ruimte is voor AH om uit te breiden waardoor zij weer toekomstbestendig zijn.

Daar de verplaatsing van de Albert Heijn-winkel naar een locatie binnen een zoekgebied benoemd in de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel uitvoering geeft aan dat beleidskader heeft het college geen redenen om tegen de verplaatsing van de winkel te zijn. Daarnaast biedt de verplaatsing aan een andere supermarkt in de ring van Den Burg de mogelijkheid om te verplaatsen naar de vrijkomende locatie aan de Waalderstraat 48.

Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

De structuurvisie Texel op Koers bevat de hoofdlijnen voor al het beleid op Texel. Op het punt van Woonbeleid is de hoofdlijn dat de woningbouw verspreid wordt over de dorpskernen, mede met het oog op de vitaliteit van de kernen. Een deel van de woningbouw zal plaatsvinden in Den Burg, een deel in de overige kernen. In de bouwplannen krijgen levensloopbestendige woningen, seniorencomplexen en woningen voor jongeren extra nadruk.

De uitgangspunten worden opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woontij en zullen meewegen in de opzet en beoordeling van woningbouwplannen.

In de prestatieafspraken met Stichting Woontij is opgenomen dat er 20 woningen zullen worden gebouwd aan de Waalderstraat in Den Burg. In eerste instantie waren hier koop- en koopgarantwoningen geprojecteerd. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de regelgeving is dit plan aangepast en worden er nu 14 sociale huurwoningen en 7 koopwoningen gemaakt.

Hiermee wordt een invulling gegeven van de doelstelling vanuit de woonvisie (deze visie geeft een verdere uitwerking van de structuurvisie voor het beleidsveld wonen): voldoende, betaalbare woningen voor de invulling van de lokale woonbehoefte. Voor Den Burg is een woningbehoefte opgenomen van 190 woningen tussen 2007 en 2012 en nog eens 170 woningen tussen 2012 en 2022. (bron Woningmarktonderzoek Companen 2007) Omgerekend en rekening houden met planuitval, geeft dat een bouwopgave voor Den Burg tot 2015 van 387 woningen. Het plan Waaldereind (locatie Welkoop) is een van de plannen om deze opgave te realiseren. Qua locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen woningen is aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren:

1. inbreiden in stedelijk gebied;
2. sloop en herbouw op dezelfde plek;
3. uitbreiden buiten het bestaande stedelijke gebied.

In eerste instantie moet er voor toevoeging van woningen dus gekeken worden naar binnenstedelijke (binnendorpse) locaties. Woningen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied wordt door Provincie Noord-Holland niet toegestaan.

De vrijgekomen locatie van de Agrifirm/Welkoop is een prima locatie voor inbreiding met stedelijke functies, zoals in het onderhavige plan: winkels op de begane grond met wonen erboven. Doordat er een lift in het pand zit, zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden: de basisvoorzieningen zijn op 1 woonlaag bereikbaar). ook dit geeft invulling aan een van de afspraken uit de prestatieafspraken: het realiseren van 100 nultreden woningen.

Het plan van de winkels met levensloopbestendige nultredenwoningen erboven past in bovenstaande beleidslijn. De gemeente verleent daarom medewerking aan deze invulling van de vrijgekomen locatie aan de rand van het dorpscentrum van Den Burg.

- **Ad 6.7**

Het project is gelegen in bemalingstechnisch kwetsbaar gebied. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier houdt voor dit gebied dan ook strengere eisen aan ten aanzien van een bemaling. Voor de aanleg van de halfverdiepte parkeervoorziening is een bouwkuip nodig van 60 x 90 meter met een gemiddelde aanlegdiepte van ca. 2,5 meter minus maaiveld. De bouwkuip wordt op basis van het oriënterend bemalingsadvies van IDGeotechniek gemaakt van stalen damwanden die tot in de waterdichte laag (ca. 7 m - N.A.P. maaiveld) worden getrild en na het bereiken van de evenwichtstoestand (van de nieuwbouw) weer worden getrokken.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Waaldereind op 14 mei 2013 een wateradvies uitgebracht en ingestemd met de onttrekking van grondwater t.b.v. een bouwkuip op grond van een waterbezwaar < 8.000 m³ / maand en een onttrekkingsduur van < 6 maanden.

- **Ad 6.8**

Op 28 april 2011 is door Kwinfra B.V. een bodemonderzoek en een grondstromenplan met grondbalans opgesteld. Doel van het onderzoek was om vast te stellen of uitkomende grond geschikt zal kunnen zijn voor cunetten onder besratingsen en/of geschikt voor ophoging.

Door de ontgraving t.b.v. de bouwkuip van fase 1 komt ca. 3.600 m³ zand en grond vrij waarvan 550 m³ zand weer kan worden toegepast voor aanvullingen van cunetten en ophoging buitenpresentatie Welkoopwinkel.

Door de ontgraving t.b.v. de bouwkuip van fase 2 komt 5.800 m³ grond vrij.

Afhankelijk van de resultaten van de per partij grond uit te voeren AP-04 onderzoeken zal op grond van de dan geldende wet- en regelgeving worden bepaald of de grond toepasbaar is als klasse Wonen of klasse Industrie. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van gemeente Texel en het Besluit Bodemkwaliteit zal de grond worden vervoerd naar een bestemming op Texel of van het eiland worden afgevoerd.

- **Ad 6.9**

Met toepassing van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het College van B&W Ontwerpbestemmingsplan Waaldereind, de ontwerp omgevingsvergunning alsmede het ontwerpbesluit ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder gecoördineerd voorbereid en ter inzage gelegd.

Zoals de toelichting van het bestemmingsplan aangeeft is de geluidbelasting vanwege de Albert Heijn en de parkeergarage op de bovenliggende woningen hoger dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Desondanks is er in onderhavige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt namelijk bereikt doordat het binnenniveau in de woningen voldoende laag is. Hiervoor zijn bij bepaalde woningen aanvullende geluidwerende maatregelen noodzakelijk. De noodzaak tot aanvullende geluidwerende maatregelen wordt niet alleen ingegeven door de berekende geluidniveaus vanwege de Albert Heijn en de parkeergarage op de appartementen, maar ook vanwege de berekende geluidniveaus vanwege het wegverkeerslawaai. Uit de geluidonderzoeken blijkt namelijk dat de geluidwering van de gevels, die benodigd is vanwege de geluidbelasting veroorzaakt door wegverkeerslawaai, hoger is dan de geluidwering van de gevels, die benodigd is vanwege de geluidbelasting veroorzaakt door Albert Heijn of de parkeergarage.

Van belang is daarom om te borgen dat de geluidwerende maatregelen, die noodzakelijk zijn vanwege het wegverkeerslawaai, ook daadwerkelijk getroffen worden. Dit is op verschillende manieren geborgd.

De eerste wijze van borging is de verklaring die gegeven is op grond van artikel 5.4, eerste lid, onder d. Besluit geluidhinder, zoals verwoord in hoofdstuk 4 van rapport 20091185-33v2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

De tweede wijze van borging is prestatie-eis uit artikel 3.3, eerste lid, Bouwbesluit 2012. Op grond van laatstgenoemd artikel kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementen slechts verleend worden, indien aangetoond is dat de gevels voldoende geluidwerend zijn. Dit is aangetoond met rapport 20091185-41, waarin de karakteristieke geluidwering van de gevels is berekend.

Gelet op voormelde systematiek van voorbereiding en vergunnen is de vereiste geluidwering van de gevel geborgd. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee gegarandeerd en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

Met de appellant zijn wij het eens dat het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wgh tegenstrijdigheden bevat. In het ontwerpbesluit worden inderdaad diverse waarden vermeld. Dit is niet juist. De hoogste berekende geluidbelasting vanwege de Bernhardlaan is $L_{den} = 61$ dB en vanwege de Waalderstraat $L_{den} = 52$ dB. Het besluit is hierop aangepast.

Daarnaast in is het ontwerpbesluit per weg een hogere grenswaarde verleend voor alle woningen in het plangebied. Omwille van de duidelijkheid is het ontwerpbesluit hierop aangepast. In het besluit is nu per weg, per woning een hogere grenswaarde verleend. Hiertoe is tabel 3.1 van rapport 'Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', rapportnummer 20091185-33v2, gedateerd 17 april 2013, als uitgangspunt gehanteerd.

Voorts is gebleken dat het ontwerpbesluit ten onrechte verwijst naar het Reken- en meetvoorschrift 2006. Dit moet zijn 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'.

Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is echter geen sprake. Het beginsel staat ondermeer voor de eis dat een (ontwerp)besluit voorzien moet zijn van een deugdelijke motivering. Doordat in het ontwerpbesluit ten onrechte verschillende waarden zijn vermeld, voldoet het ontwerpbesluit niet aan de vereiste motivering. Met het in overeenstemming brengen van de getallen met het akoestisch onderzoek is het besluit voorzien van een deugdelijke motivering.

Het te nemen besluit wijkt daarmee niet af van het terinzage gelegde ontwerpbesluit. Het besluit bevat echter wel een correctie van de motivering alsmede de hoogte van de hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. De bepalingen van afdeling 3.4 van de Awb verplichten ons er niet toe om in dat geval een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen, alvorens wij een definitief besluit nemen.

De zienswijze leidt tot een verbetering van de motivatie van het besluit tot hogere grenswaarde. Tevens is nu per woning en per weg een hogere grenswaarde opgenomen, ter verbetering van de duidelijkheid van het besluit.

- **Ad 6.10**

Van het verkeersbeleid dat erop gericht is nieuwbouwplannen te ontsluiten op erftoegangswegen kan worden afgeweken wanneer daar voldoende aanleiding toe bestaat. Het college is van mening dat deze locatie zich leent voor een andere invulling dan alleen als bedrijfslocatie. Het plan van Stichting Woontij voldoet daaraan. Gelet op de verkeersintensiteiten van zowel de Bernhardlaan als de Waalderstraat, de laatste is een 30 km/u weg, is het goed mogelijk om het verkeer van dit terrein volgens de voorgestelde verkeersroute te ontsluiten.

De ontsluiting van het totale project via de Waalderstraat behoort niet tot de mogelijkheden daar het eindplan niet kan voldoen aan de daarvoor geldende normen op gebied van geluidsbelasting (van de Albert Heijnwinkel en de Welkoopwinkel).

- **Ad 6.11**

Op 12 oktober 2011 heeft de raad de motie 'Veiliger Verkeer Welkoop' aangenomen, op 19 september 2012 gevolgd door een amendement op de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop inhoudende: 'gezien het belang van de verkeersveiligheid in het te ontwikkelen gebied, een integraal verkeersveiligheidsplan moet worden ontwikkeld, dat de beste oplossing biedt voor verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen)'

De motie van 12 oktober 2011 is door Stichting Woontij onderzocht als optie.

Volgens Goudappel Coffeng is een vijfde aansluiting op de bestaande rotonde verkeerskundig zeer ongewenst om meerdere redenen.

Ten eerste heeft de rotonde niet de maatvoering om eenvoudig een vijfde aansluiting te realiseren.

Als het überhaupt al realiseerbaar is, zullen hier te allen tijde concessies gedaan moeten worden aan de ideale situatie. De uitzichthoeken worden op bepaalde richtingen slecht waardoor ongewenste manoeuvres zullen plaatsvinden. Zo wordt de bocht van de Bernhardlaan (noordzijde) richting het terrein zeer krap. Ten tweede ontstaan er conflicten tussen voetgangers die van parkeerterrein Grisnigt naar het centrum of vice versa lopen en de voertuigen die van of naar het Welkoopterrein gaan. Er ontstaat een complexe en onoverzichtelijke situatie die de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Deze variant wordt vanuit verkeerskundig oogpunt sterk afgeraden.

Ter invulling van de motie en amendement, is daarom gekozen voor een spreiding van verkeersstromen, waardoor het verkeer in alle richtingen goed afgewikkeld kan worden. Vanwege de aanwezige in- en uitrit van het tankstation aan de Waalderstraat en de voetgangersstroom van het openbare parkeerterrein aan de Maricoweg naar het centrum moet worden voorkomen dat een onduidelijke situatie ontstaat voor voetgangers, fietser en gemotoriseerd verkeer. Het bouwplan voorziet door een inrit op de Waalderstraat in eenrichtingverkeer voor de bevoorrading van winkels en parkeerders in de gebouwde parkeervoorziening.

Uit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de beste en meest veilige oplossing voor de afwikkeling van het parkeerverkeer een inrit aan de Waalderstraat en een uitrit aan de Bernhardlaan is. De suggestie dat deze uitrit leidt tot verkeersopstoppen op de Bernhardlaan is niet correct. Uit waarnemingen blijkt dat, zelfs op piekmomenten in het hoogseizoen, geen sprake is van verkeersopstoppen rond de rotonde Bernhardlaan/Waalderstraat. Deze kunnen ook niet worden veroorzaakt door verkeer dat vanuit de parkeergarage komt. Het verkeer vanuit de parkeergarage moet, alvorens verplicht rechtsaf richting rotonde te gaan, voorrang verlenen aan het verkeer op de Bernhardlaan.

Alternatieven zoals door garage Grisnigt zijn aangedragen betekenen ons inziens geen verbetering van de verkeersveiligheid. Integendeel, voor de Waalderstraat betekent dit een toename van de verkeersdruk. Bovendien wordt daarmee aan de Waalderstraat de grenswaarde voor geluid overschreden, waardoor geen woningbouw meer mogelijk zou zijn boven de winkels.

Ook houden de alternatieven van garage Grisnigt geen rekening met:

- Een in- en uitrit t.b.v. fase 1;
- Eigendomsverhoudingen Stichting Woontij en Agrifirm;
- de in- en uitrit en de bevoorrading van het bestaande tankstation aan de Waalderstraat;
- voetgangerstromen vanaf het parkeerterrein naast garage Grisnigt;

Het verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng bevestigt dat het bouwplan de beste oplossing biedt voor de verkeerscirculatie en verkeersveiligheid (inclusief geluidsnormen).

- **Ad 6.12**

Er zijn inderdaad geen kruispuntstromen beschikbaar van de rotonde waardoor uitvoerige berekeningen van de afwikkelingscapaciteit niet kunnen worden gemaakt. Wel kan op basis van de doorsnede intensiteiten een inschatting worden gemaakt van de kruispuntstromen. Op basis van deze ingeschatte kruispuntstromen zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd met het rekenmodel OMNI-X.

Hieruit blijkt dat de rotonde het toekomstige verkeer nog prima kan verwerken.

Hierbij wordt er in het spitsuur van uitgegaan dat er 50 voetgangers en 70 fietsers het kruispunt oversteken op elke tak. Wel zal het zo zijn dat autoverkeer langer zal moeten wachten indien er vele voetgangers tijdens evenementen van en naar het centrum lopen vanaf het parkeerterrein Grisnigt.

De rotonde heeft nog voldoende restcapaciteit om dit te kunnen verwerken.

De Bernhardlaan en de Waalderstraat kunnen deze extra stroom verkeer verwerken. De berekende aantallen gaan ook nog uit van de aanwezigheid van een supermarkt op de huidige Albert Heijn locatie. Mocht hier een minder verkeersaantrekkende functie in komen dan zullen de verkeersintensiteiten op de Waalderstraat lager liggen. Op het deel ten westen van de Welkooplocatie zal de verkeersintensiteit dan zelfs afnemen is de verwachting.

Het is verstandig dat de zwaarste stroom uitgaand verkeer aan de zijde van de Bernhardlaan gesitueerd is. Tegenover de uitgang staan geen huizen waardoor geen licht van koplampen van auto's direct in de huizen schijnt.

Alles overziend levert het voorgestelde ontwerp een goede bijdrage aan de afwikkeling van het verkeer. Het wordt weliswaar overal drukker maar het verkeer wordt verspreid door de in- en uitgangen op zowel de Waalderstraat als de Bernhardlaan aan te sluiten. De toekomstige verkeersintensiteiten op de Waalderstraat bedragen ruim 6.100 motorvoertuigen per etmaal en op de Bernhardlaan wordt ook een toekomstige verkeersintensiteit verwacht van circa 5.900 motorvoertuigen per etmaal. Beide wegen kunnen dergelijke verkeersintensiteiten verwerken. Er worden dan ook geen grote (negatieve) effecten op de verkeersveiligheid verwacht.

- **Ad 6.13**

Nadat fase 1 is gerealiseerd zal inderdaad de parkeergarage uitsluitend voor de bewoners toegankelijk zijn vanaf de Bernhardlaan. Door de bouwwerkzaamheden aan de zuidzijde van het perceel, de exacte locatie waar fase 2 komt, is het niet mogelijk om aan die zijde van het perceel te zorgen voor een (tijdelijke) toegang tot de parkeerkelder. Een dergelijke tijdelijke oplossing zou de bouwwerkzaamheden van fase 2 evident in de weg zitten. Het is de intentie van alle betrokken partijen fase 2 zo spoedig mogelijk na fase 1 te bouwen om de overlast voor ook de Welkoopwinkel en de bewoners zoveel als mogelijk is te beperken. De bouwtijd van fase 1 bedraagt ca. 1 jaar. Bouwtijd fase 2 wordt geschat op 1,5 jaar.

- **Ad 6.14**

Het bouwplan is uitgewerkt op basis van de op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop en getoetst aan de door de gemeente vastgestelde parkeernormen voor de diverse functies ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning op 17 mei 2013. Met 170 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.

- **Ad 6.15**

Voor aantasting woongenot en/of waardevermindering bestaat een aparte procedure in vorm van een planschadeclaim. Deze kan pas worden ingediend nadat de vergunning en het bestemmingsplan in werking zijn getreden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan maar geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en aanvulling van de ontheffing Hogere waarde Wgh. Een exacte weergave van de wijzigingen en aanpassingen zijn terug te vinden in Bijlage A.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

- 7.1 Het heeft er de schijn van dat een onjuiste aanvraag ter inzage heeft gelegen.
- 7.2 De betreffende bouwwerkzaamheden zijn eerder al aangevraagd, huidige aanvraag op dat aspect niet juist en onvolledig.
- 7.3 Onduidelijkheid over de oppervlakte van de winkels.
- 7.4 Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is onbekend.
- 7.5 Plan voldoet niet aan beleid Toekomst visie voorzieningenstructuur.
- 7.6 Toelichting bestemmingsplan voldoet niet aan bepalingen 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. (Het aantonen van de behoefte aan nieuwe winkels versus leegstand, woningbehoefte)
- 7.7 Aanvulling intentieovereenkomst gemeente met TOP over de herijking van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur. (door deze intentieovereenkomst is de Toekomstvisie voorzieningenstructuur niet langer te gebruiken als uitgangspunt)

Reactie gemeente

- **Ad 7.1**

De aanvraag is op 17 mei 2013 ingediend. De aanvraag is getoetst en inhoudelijk op technische zaken aangepast. Dit heeft geleid tot aanpassingen van rapporten en tekeningen. De juiste, te vergunnen rapporten en tekeningen hebben ter inzage gelegen. Op pagina 3 van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (onder de kop 'Bijlagen') wordt inderdaad ten onrechte verwezen naar een aanvraagformulier van 12 juli 2013, dit moet 17 mei 2013 zijn. Dit zal in besluit worden aangepast.

- **Ad 7.2**

Het is correct dat fase 1 van het bouwplan waarvoor op 17 mei 2013 een omgevingsvergunning is aangevraagd, eerder is behandeld. De aanvraag omgevingsvergunning van december 2010 is echter op 16 november 2012 ingetrokken. Daarmee is die aanvraag en de daarop ingediende zienswijzen niet langer relevant voor de huidige aanvraag omgevingsvergunning en/of ontwerpbestemmingsplan.

- **Ad 7.3**

Het raadsbesluit van 2 maart 2010 bepaalt dat bij de verplaatsing van een supermarkt in Den Burg moet worden vastgehouden aan maximaal 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte. De interpretatie van de 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte zoals opgenomen in voornoemd raadsbesluit bleek een onzekere factor bij de verdere planontwikkeling van fase 2. Op basis van het nader ingewonnen advies van de opsteller van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel, werd in maart 2011 overeenstemming bereikt welke vierkante meters tot bedrijfsvloeroppervlak BVO moet worden gerekend. Conclusie: 2.000 m² BVO uit de Toekomstvisie = verhuurbare oppervlakte VVO volgens NEN 2580.

Op het aanvraagformulier worden de oppervlaktes in bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 weergegeven. In de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel wordt uitgegaan van bedrijfsvloeroppervlak. Dit getal ligt lager dan het bruto vloeroppervlak volgens NEN 2580 daar een aantal ruimten zoals verkeersruimte en overdekte opstelruimte winkelwagentjes niet in deze berekening worden meegenomen. Het bouwplan wijkt ook niet af van wat er is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop die op 19 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de aanvraag omgevingsvergunning is tevens de gebruiksoppervlak volgens NEN 2580 vermeld.

- **Ad 7.4**

Voor de realisatie van parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Texel, die gebaseerd zijn op de landelijke CROW-normen. Per abuis zijn in het ontwerp-bestemmingsplan Waaldereind onjuiste aantallen opgenomen. Dit zal worden aangepast na besluitvorming van de raad over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Waaldereind.

Op maaiveld worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de gebouwde parkeervoorziening 121 parkeerplaatsen. Totaal 170 parkeerplaatsen waarmee ruimschoots aan de vastgestelde parkeernormen wordt voldaan. Ten aanzien van de parkeerplaatsen op maaiveld voor bezoekers woningen, klanten van Welkoop en AH wordt uitgegaan van dubbelgebruik.

- **Ad 7.5**

De supermarkten in Den Burg zijn aan de kleine kant en daarmee niet toekomstgericht.

De uitbreidingsbehoefte in deze sector is groot, maar op de huidige locaties nauwelijks te realiseren vanwege fysieke beperkingen. Verder is de parkeergelegenheid bij de supermarkten op piekmomenten te krap [zie rapport Goudappel Coffeng 2009]. Hetgeen ook een negatieve wissel trekt op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Den Burg als geheel.

De huidige supermarktlocaties zijn derhalve niet optimaal en lenen zich volgens de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel beter voor recreatieve branches die bijdragen aan het funshopping-karakter van het centrum van Den Burg. Omdat supermarkten op de schaal van Den Burg wel belangrijk zijn voor het functioneren van de detailhandel als geheel, is uitplaatsing naar het bedrijventerrein niet wenselijk. Bij een locatie aan de binnenrand van de centrumring kan het overig aanbod in het centrum wel profiteren. Bijkomend voordeel van een uitplaatsing naar de centrumring van een of meer supermarkten is dat extra parkeer ruimte kan worden gerealiseerd, waar het gehele centrum van kan profiteren doordat impulsbezoek aan het centrum door supermarktklanten nog steeds mogelijk blijft.

Ook kan op deze manier het laden en lossen van de supermarkten worden geoptimaliseerd. Daarom moet in gedoseerde vorm de supermarkten in Den Burg de mogelijkheid worden geboden te verplaatsen naar de binnenrand van de centrumring. Wel dient zorgvuldig te worden omgegaan met de nieuwe invulling van de vrijkomende panden.

In de Toekomstvisie wordt dit het best gegarandeerd door ruimte te geven aan:

Uitplaatsing van een van beide bestaande full-service supermarkten naar een locatie aan de binnenzijde van de Bernardlaan en het verlengde daarvan (de zogenaamde parkeerring).

Om de winkelronde van Den Burg te verbeteren is - naast invulling van gaten in die ronde - een aanlooproute nodig. Het is namelijk belangrijk dat de te verplaatsen supermarkt een relatie met het centrum behoudt.

Met name met de huidige Waalderstraat wandelgedeelte is die aanlooproute al aanwezig. Tevens heeft de gehele Waalderstraat vanaf de bestaande Welkoop een stedelijke (commerciële) uitstraling.

Het mogelijk maken hiervan voorziet in het versterken van de bronpunten van het winkelgebied, door concentratie van additionele (gebouwde) parkeervoorzieningen bij de supermarkt, het creëert ruimte voor schaalvergroting in andere branches (nieuw of relocatie) als gevolg van het vrijkomen van onroerend goed en het creëert lucht doordat het autoverkeer dat gericht is op supermarkt bezoek niet te diep in het centrumgebied doordringt.

Overigens dient een supermarktontwikkeling op deze locatie gelet op de kwetsbaarheid van de dagelijkse voorzieningen in de omliggende dorpen gelimiteerd te zijn tot 2.000 m² bvo, dient het te gaan om een verplaatsing van een van de twee zittende full-service supermarkten (Super de Boer of Albert Heijn) en dient de ontwikkeling beperkt te blijven tot alleen een supermarkt (zonder aanvullende bewinkeling). Het aantal supermarkten in Den Burg dient met andere woorden beperkt te blijven tot drie. Verder dient deze ontwikkeling tevens het doel om een verhuiscarroussel van supermarkten op gang te brengen waarbij door de zittende supermarkt geen beperkingen worden opgelegd aan de invulling van de huidige locatie.

Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

- **Ad 7.6**

Het project dat Stichting Woontij heeft uitgewerkt voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling anders dan een claim te leggen op gronden aan de rand of buiten de bebouwde kom van Den Burg. Daarmee geeft het exact invulling aan artikel 3.1.6 onder 2 sub b waarin staat dat aan de behoefte (aan voorzieningen/woningen) invulling wordt gegeven door benutting van **bestaande** gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Gelet op bijzondere positie van Texel als eiland, waarbij ten opzichte van de Noordkop een zekere autonomie geldt qua voorzieningen, is het terecht om te stellen dat de gemeente Texel moet voorzien in mogelijkheden om deze autonome voorzieningen in stand te houden en daar waar mogelijk te versterken. Dit is ook de inzet van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel.

Albert Heijn kan op de bestaande locatie niet uitbreiden. Boven de supermarkt zijn woningen gerealiseerd.

De condensoren van de koel- en vriesinstallaties staan op maaiveld naast de winkelentree. De dagelijkse bevoorrading is gevaarlijk voor fietsers en voetgangers en hindert het parkeren.

De huidige Aldi ligt helemaal ingesloten in het centrum en is nog moeilijker bereikbaar voor bevoorrading en klanten. Bij de Aldi is onvoldoende parkeergelegenheid.

De Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel maakt het dus mogelijk om carroussel van supermarktverplaatsingen op gang te brengen waardoor de parkeerdruk in het centrum vermindert en er ruimte is voor AH om uit te breiden waardoor zij weer toekomstbestendig zijn.

Daar de verplaatsing van de Albert Heijn-winkel naar een locatie binnen een zoekgebied benoemd in de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel uitvoering geeft aan dat beleidskader heeft het college geen redenen om tegen de verplaatsing van de winkel te zijn.

Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

De structuurvisie Texel op Koers bevat de hoofdlijnen voor al het beleid op Texel. Op het punt van Woonbeleid is de hoofdlijn dat de woningbouw verspreid wordt over de dorpskernen, mede met het oog op de vitaliteit van de kernen.

Een deel van de woningbouw zal plaatsvinden in Den Burg, een deel in de overige kernen. In de bouwplannen krijgen levensloopbestendige woningen, seniorencomplexen en woningen voor jongeren extra nadruk.

De uitgangspunten worden opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woontij en zullen meewegen in de opzet en beoordeling van woningbouwplannen.

In de prestatieafspraken met Stichting Woontij is opgenomen dat er 20 woningen zullen worden gebouwd aan de Waalderstraat in Den Burg. In eerste instantie waren hier koop- en koopgarantwoningen geprojecteerd. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de regelgeving is dit plan aangepast en worden er nu 14 sociale huurwoningen en 7 koopwoningen gemaakt.

Hiermee wordt een invulling gegeven van de doelstelling vanuit de woonvisie (deze visie geeft een verdere uitwerking van de structuurvisie voor het beleidsveld wonen): voldoende, betaalbare woningen voor de invulling van de lokale woonbehoefte. Voor Den Burg is een woningbehoefte opgenomen van 190 woningen tussen 2007 en 2012 en nog eens 170 woningen tussen 2012 en 2022. (bron Woningmarktonderzoek Companen 2007) Omgerekend en rekening houden met planuitval, geeft dat een bouwopgave voor Den Burg tot 2015 van 387 woningen. Het plan Waaldereind (locatie Welkoop) is een van de plannen om deze opgave te realiseren. Qua locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen woningen is aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren:

1. inbreiden in stedelijk gebied;
2. sloop en herbouw op dezelfde plek;
3. uitbreiden buiten het bestaande stedelijke gebied.

In eerste instantie moet er voor toevoeging van woningen dus gekeken worden naar binnenstedelijke (binnendorpse) locaties. Woningen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied wordt door Provincie Noord-Holland niet toegestaan.

De vrijgekomen locatie van de Agrifirm/Welkoop is een prima locatie voor inbreiding met stedelijke functies, zoals in het onderhavige plan: winkels op de begane grond met wonen erboven. Doordat er een lift in het pand zit, zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden: de basisvoorzieningen zijn op 1 woonlaag bereikbaar). ook dit geeft invulling aan een van de afspraken uit de prestatieafspraken: het realiseren van 100 nultreden woningen.

Het plan van de winkels met levensloopbestendige nultredenwoningen erboven past in bovenstaande beleidslijn. De gemeente verleent daarom medewerking aan deze invulling van de vrijgekomen locatie aan de rand van het dorpscentrum van Den Burg.

- **Ad 7.7**

De wens te komen tot herijking van de toekomstvisievoorzieningenstructuur is ingezet in de periode nadat Stichting Woontij de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan Waaldereind voor het project aan de Waalderstraat 53 heeft ingediend. Daarnaast is in de intentieovereenkomst - getekend 18 december 2013- niet aangegeven welke onderdelen van de Toekomstvisie Voorzieningenstructuur Texel niet meer toereikend zijn. De Toekomstvisie voorzieningenstructuur is daarnaast door de raad vastgesteld en geldend beleid, dat als basis dient voor de beoordeling van dit project. Ook is met de verplaatsing van de Albert Heijn geen sprake van de toename van het aantal supermarkten dat in Den Burg gevestigd is. Hierdoor is het ook niet in strijd met de regionale detailhandelsvisie. Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

- 8.1 Besluiten coördineren juiste volgorde (eerst wijziging van een bestemmingsplan voordat je een omgevingsvergunning kunt verlenen).

- 8.1.a Is er sprake van een bestemmingsplanwijziging?
- 8.1.b Vragen met betrekking tot de stemming raad in november en december 2013.
- 8.1.c Moeite met het maken van een vuurwerkopslag naast tankstation
- 8.2 Het ontwerpbesluit vaststelling Hogere grenswaarden Wgh is alleen voor nieuwbouwwoningen?
- 8.3 De fijnstof-uitstoot van het verkeer wordt in de stukken onvoldoende belicht.
- 8.4 Hoogte van de nieuwbouw is stuitend.
- 8.5 Verwijst dat de gemeente niet tot overeenstemming is gekomen met de buurtbewoners hierover.

Reactie gemeente

- **Ad 8.1/8.1.a/8.1.b/8.1.c**

Zoals in het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning is terug te lezen is het plan getoetst aan het geldende bestemmingsplan, bestemmingsplan Den Burg. Om van dit bestemmingsplan af te kunnen wijken met de coördinatieregeling zoals deze is besloten in oktober 2012, heeft Stichting Woontij een partiële herziening van het bestemmingsplan Den Burg voor specifiek deze locatie laten opstellen.

De stemming in de raad, ook de herziening van het besluit van november 2013, is geheel democratisch tot stand gekomen. Wanneer een bepaalde politieke partij expliciet tegen het in december door het CDA ingediende initiatiefvoorstel was geweest, dan had dit in de commissie van december 2013 aan bod moeten zijn gekomen.

Het bouwplan is meerder keren beoordeeld door Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies betreft de beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening, externe veiligheid en de beoordeling van alle gebouwgebonden brandveiligheidsaspecten.

In de melding is een opslag van ten hoogste 1.000 kg vuurwerk aangevraagd. Opslag van vuurwerk vindt alleen plaats in de decembermaand en niet in combinatie met (nitraathoudend)kunstmest.

De veiligheidsafstanden zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit worden aangehouden.

De bunker zelf wordt uitgevoerd conform het Vuurwerkbesluit.

- **Ad 8.2**

Met de appellant zijn wij het eens dat het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wgh tegenstrijdigheden bevat. In het ontwerpbesluit worden inderdaad diverse waarden vermeld. Dit is niet juist. De hoogste berekende geluidbelasting vanwege de Bernhardlaan is $L_{den} = 61$ dB en vanwege de Waalderstraat $L_{den} = 52$ dB. Het besluit is hierop aangepast.

Daarnaast in is het ontwerpbesluit per weg een hogere grenswaarde verleend voor alle woningen in het plangebied. Omwille van de duidelijkheid is het ontwerpbesluit hierop aangepast. In het besluit is nu per weg, per woning een hogere grenswaarde verleend. Hiertoe is uit tabel 3.1 van rapport 'Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', rapportnummer 20091185-33v2, gedateerd 17 april 2013, als uitgangspunt gehanteerd.

Voorts is gebleken dat het ontwerpbesluit ten onrechte verwijst het Reken- en meetvoorschrift 2006. Dit moet zijn 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'.

Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is echter geen sprake. Het beginsel staat ondermeer voor de eis dat een (ontwerp)besluit voorzien moet zijn van een deugdelijke motivering. Doordat in het ontwerpbesluit ten onrechte verschillende waarden zijn vermeld, voldoet het ontwerpbesluit niet aan de vereiste motivering. Met het in overeenstemming brengen van de getallen met het akoestisch onderzoek is het besluit voorzien van een deugdelijke motivering.

Het te nemen besluit wijkt daarmee niet af van het terinzage gelegen ontwerpbesluit. Het besluit bevat echter wel een correctie van de motivering alsmede de hoogte van de hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. De bepalingen van afdeling 3.4 van de Awb verplichten ons er niet toe om in dat geval een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen, alvorens wij een definitief besluit nemen.

De zienswijze leidt tot een verbetering van de motivatie van het besluit tot hogere grenswaarde. Tevens is nu per woning en per weg een hogere grenswaarde opgenomen, ter verbetering van de duidelijkheid van het besluit.

- **Ad 8.3**

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs is tevens een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is de emissie van luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking en de emissie ten gevolge van de parkeergarage behandeld. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentratie NO₂ en fijnstof ten gevolge van project Waaldereind te Den Burg bedraagt respectievelijk ten hoogste 16,8 en 16,0 µg/m³. Aan de grenswaarden wordt ruimschoots voldaan. De berekende concentratie benzeen bedraagt ten hoogste 0,9 µg/m³ en voldoet eveneens ruimschoots aan de grenswaarde.

In de parkeergarage is in voldoende ventilatiecapaciteit voorzien.

- **Ad 8.4**

Bij de behandeling van de Nota van beantwoording zienswijzen van het bouwplan eerste fase Welkoop, waarvoor aanvrager in december 2010 een aanvraag omgevingsvergunning had aangevraagd en een ruimtelijke onderbouwing had opgesteld, heeft de gemeenteraad aangedrongen op het terugbrengen van de bouwhoogte. Vervolgens is de Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de aanpassingen van de bouwhoogte is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

De locatie voor de nieuwbouw ligt ter plaatse van de Bernhardlaan aan deze ring, op de hoek van één van de uitvalswegen naar het oude centrum, de Waalderstraat. Aan deze ring komt grootschaligere bebouwing voor, zoals de appartementen aan de Beatrixlaan in 4 lagen en de middelbare school OSG De Hogeberg aan de Emmalaan. Gebouwen van enige omvang met een grotere schaal zijn aan de ringweg goed mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en met voldoende maat er omheen. Zo is ook de nieuwbouw Waaldereind benaderd.

Door de ontwikkeling van de locatie Welkoop en de realisering van het project Waaldereind wordt de stedenbouwkundige structuur van Den Burg versterkt.

Met de aanpassingen die Stichting Woontij aan het ontwerp heeft laten maken is de maat en schaal meer in overeenstemming gebracht met de al in Den Burg aanwezige bebouwing.

Bij de presentatie van het bouwplan aan de gemeenteraad in juni 2012 en de stedenbouwkundige beoordeling is niet naar voren gekomen dat de realisatie van dit project onaanvaardbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg.

- **Ad 8.5**

Vanaf 2008 zijn diverse presentaties gegeven aan belanghebbenden en aan raads(commis)sie)leden en is veelvuldig overlegd met een klankbordgroep.

Bij een binnenstedelijke ontwikkellocatie is het lastig om aan alle wensen van iedereen die zich bij het project betrokken voelt te voldoen. Gelet op de beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van Den Burg in de toekomst moeten de gemeente en Stichting Woontij voorzichtig omgaan met de in Den Burg aanwezige (bouw)grond. Met dit project worden 21 woningen gerealiseerd in een marktsegment waar op Texel behoefte aan is. Hierbij dient het gemeentebestuur de belangen van de omwonenden en Texel in algemene zin af te wegen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit omgevingsvergunning maar geeft wel aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh. Een exacte weergave van de wijzigingen en aanpassingen zijn terug te vinden in Bijlage A.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

- 9.1 Vraag over de bouwhoogte.
- 9.2 Ik heb moeite met de bouwmassa, geen Texelse maat. Aantasting woongenot en waarde vermindering
- 9.3 Ik heb bezwaar tegen de hoeveelheid reclame-uitingen en de verlichting die hier bijhoort.
- 9.4 Uitritten Waalderstraat: Diverse vragen met betrekking tot de verkeersveiligheid.
- 9.5 Hoe is de toegang van langzaam verkeer tot AH-terrein geregeld?

- 9.6 Fietsenstalling is qua grootte ontoereikend en is qua ligging onveilig ten opzichte van overig verkeer op het terrein.
- 9.7 Aantal ingetekende/opgegeven parkeerplaatsen komt niet overeen.
- 9.8 Parkeergarage is niet goed afsluitbaar (hangjongeren)
- 9.9 Komt er een indicatie-bord dat de vrije ruimte in de parkeergarage weergeeft?
- 9.10 Ik vrees voor de onveiligheid voor langzaam verkeer op de Bernhardlaan bij uitrijdend verkeer parkeergarage.
- 9.11 Problemen met de bezonningstudie, schaduwwerking project.
- 9.12 Vraagtekens bij de brandveiligheid buitenopslag gasflessen, zeker in combinatie ligging Grisnigt en de vuurwerkopslag
- 9.13 Hoe zit het met de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen? Hoe zit dit in relatie tot de ontheffing hogere waarde?

Reactie gemeente

- **Ad. 9.1**

Het bouwplan voldoet qua bouwhoogte aan de op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden locatie Welkoop.

Letterlijk staat daarin: 'De bouwhoogte van fase 1 en 2 bedraagt na planaanpassing 13,57 meter boven maaiveld (behoudens dakkappen, rookgasafvoeren, eventuele zonneboilers of PV-systemen e.d.). De dakrand van de dakopbouw lift - vanaf straatniveau niet zichtbaar - en de dakrand ter plaatse van het hoofdtrappenhuis ligt op 13,72 meter boven maaiveld.'

De toegestane bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 14 meter. Dat enkele onderdelen van het project, zoals voornoemde genoemde dakkappen, rookgasafvoeren, eventuele zonneboilers of PV-systemen e.d. boven de 14 meter uitsteken, is voor de ruimtelijke uitstraling van het totale pand niet van wezenlijk belang.

- **Ad 9.2**

Met de verwijdering van het hoekappartement, waarmee de bouwhoogte met ruim 3 meter is teruggebracht, voldoet het plan aan de op 19 september 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling locatie Welkoop.

Om de schaal van het gebouw te verfijnen en om de totale lengte van de gevel te verkleinen, is variatie aangebracht. Allereerst is de gevel opgedeeld in percelen, door verschillende hoogtes in de dakranden toe te passen. Dat beeld is versterkt door verschillende kleuren metselwerk.

Daarnaast is er variatie aangebracht in de kozijnen. Niet alleen in de afmetingen, maar ook in diepte; er zijn bloemkozijnen met kaders die voor het metselwerk liggen en kozijnen die in het vlak liggen. Ook het metselwerk varieert; er komen meerdere metselverbanden voor. Het merendeel is halfsteensverband, maar de percelen worden aan de bovenzijde beëindigd met blokverband.

Naarmate men het gebouw nadert, worden telkens meer uitwerkingen en verfijningen zichtbaar.

Bij de presentatie aan de gemeenteraad in juni 2012 en de stedenbouwkundige beoordeling is niet naar voren gekomen dat de realisatie van dit project onaanvaardbare gevolgen heeft voor het aanzicht van Den Burg.

Voor aantasting woongenot en/of waardevermindering bestaat een aparte procedure in vorm van een planschadeclaim. Deze kan pas worden ingediend nadat de vergunning en het bestemmingsplan in werking zijn getreden (eventueel na de beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

- **Ad 9.3**

Het voorbeeldenboek qua reclame-uitingen is niet bepalend voor de eindsituatie aan de gevel van de Albert Heijnwinkel. De aan te brengen reclame-uitingen staan op de geveltekeningen van het plan. Voor wat betreft de handhaving van de kernwaarde nachtelijke duisternis bevestigt de aanvrager dat de reclame-verlichting 1 uur na sluitingstijd van de winkel wordt uitgeschakeld, zoals dit op heel veel andere plaatsen in Nederland ook het geval is. Het uitschakelen van de verlichting zal als voorwaarde worden meegenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

- **Ad 9.4**

Het tankstation aan de Waalderstraat moet inderdaad veilig kunnen worden bevoorraad.

Agrifirm- eigenaar van de grond- heeft op 4 maart 2014 bevestigd dat er voldoende opstelruimte is om de ondergrondse brandstoftanks op eigen terrein te bevoorraden.

In overleg met de gemeentelijke huisvuilophaaldienst is de positie van de ondergrondse afvalcontainers in de situatietekening gewijzigd zodat deze op een veilige wijze kunnen worden opgehaald c.q. geleegd en de uitrit van het parkeerterrein niet wordt geblokkeerd.

De overdekte winkelwagenopstelplaats heeft de afmetingen van een parkeerplaats (5 x 2,5) en is 2,5 meter hoog. Zie onderstaande foto ter illustratie.



- **Ad 9.5**

Voor fietsers en voetgangers wordt voorzien in diverse toegangspaden vanaf de Bernhardlaan en de Waalderstraat om zo het terrein op te komen en de winkels te kunnen bezoeken. De slagbomen bij de in- en uitrit parkeerterrein sluiten de doorgang niet volledig af zodat voetgangers en fietsers daar langs kunnen. Op het terrein wordt bebording aangebracht die voldoet aan het Reglement Verkeersregels en Verkeertekens 1990 (RVV).

- **Ad 9.6**

Aanvrager, Albert Heijn en Welkoop hebben de behoefte aan fietsparkeerplaatsen getoetst aan hun landelijke Programma's van Eisen. Het bouwplan en de inrichting van het maaiveld voldoen daaraan. Indien noodzakelijk kan Albert Heijn voorzien in extra fietsparkeerplaatsen tussen de inrit bevoorradingsverkeer en inrit gebouwde parkeervoorzieningen daar er nu een overschot aan parkeerplaatsen voor auto's is.

- **Ad 9.7**

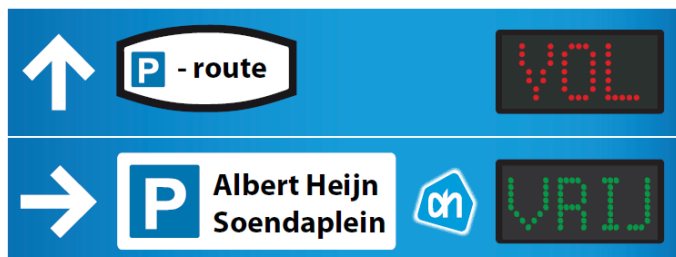
Het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan was niet correct. Op het maaiveld zijn 49 parkeerplaatsen beschikbaar. In de gebouwde parkeervoorziening zijn 121 parkeerplaatsen voor klanten AH en bewoners appartementen. Totaal 170 parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen voldoet ruimschoots aan de geldende parkeernormen.

- **Ad 9.8**

De gebouwde parkeervoorziening is in de avonduren alleen toegankelijk voor de toekomstige bewoners. Voor het overig zal de parkeervoorziening (zowel in- als uitrit) zijn afgesloten middels speedgates.

- **Ad 9.9**

De aanduiding parkeerplaatsen 'vrij' of de aanduiding 'vol' is een verantwoordelijkheid van de exploitant van de gebouwde parkeervoorziening en behoort niet tot het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd. Ter illustratie een veelvoorkomend bord.



- **Ad 9.10**

Het uitrijden uit de gebouwde parkeervoorziening zal in de eindsituatie met een verkeerslicht en een drukmat systeem worden geregeld. Wanneer er nog een auto aanwezig is op de opstelplaats van de uitrit zal de speedgate beneden in de garage niet opengaan voor de volgende auto. Met dit systeem is het niet de verwachting dat dit onveilige situatie op zal leveren met het langzaam verkeer dat zich op de Bernhardlaan bevindt. Daarnaast voldoet de opstelplaats aan de bovenzijde van de hellingbaan en de zichtlijnen om veilig op te kunnen rijden aan de gemeentelijke eisen voor uitritten.

- **Ad 9.11**

Per abuis heeft bij het ontwerp-bestemmingsplan een bezonningsstudie van het vorige bouwplan ter inzage gelegen. De juiste bezonningsstudie, op basis van de verlaagde bouwhoogte, toont aan dat op de maatgevende momenten (23 maart/21 juni/23 september/21 december) geen sprake is van onacceptabele schaduwwerking. Deze juiste bezonningsstudie zal bij de gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Waaldereind worden gevoegd.

- **Ad 9.12**

De zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan of ontwerpbesluit omgevingsvergunning maar op de melding Activiteitenbesluit van Agrifirm.

In de nieuwe situatie voorziet Agrifirm, de exploitant van de Welkoopwinkel, niet in de verkoop van gasflessen vanuit de buitenopslag. De inpandige vuurwerkopslag en de afstanden tot de beide tankstations voldoet aan de wettelijke eisen en richtafstanden.

- **Ad 9.13**

Met de appellants zijn wij het eens dat het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wgh tegenstrijdigheden bevat. In het ontwerpbesluit worden inderdaad diverse waarden vermeld. Dit is niet juist. De hoogste berekende geluidbelasting vanwege de Bernhardlaan is $L_{den} = 61$ dB en vanwege de Waalderstraat $L_{den} = 52$ dB. Het besluit wordt hierop aangepast.

Daarnaast in is het ontwerpbesluit per weg een hogere grenswaarde verleend voor alle woningen in het plangebied. Omwille van de duidelijkheid is het ontwerpbesluit hierop aangepast. In het besluit is nu per weg, per woning een hogere grenswaarde verleend. Hiertoe is uit tabel 3.1 van rapport 'Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', rapportnummer 20091185-33v2, gedateerd 17 april 2013, als uitgangspunt gehanteerd.

Voorts is gebleken dat het ontwerpbesluit ten onrechte verwijst het Reken- en meetvoorschrift 2006. Dit moet zijn 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'.

Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is echter geen sprake. Het beginsel staat ondermeer voor de eis dat een (ontwerp)besluit voorzien moet zijn van een deugdelijke motivering. Doordat in het ontwerpbesluit ten onrechte verschillende waarden zijn vermeld, voldoet het ontwerpbesluit niet aan de vereiste motivering. Met het in overeenstemming brengen van de getallen met het akoestisch onderzoek is het besluit voorzien van een deugdelijke motivering.

Het te nemen besluit wijkt daarmee niet af van het terinzage gelegen ontwerpbesluit. Het besluit bevat echter wel een correctie van de motivering alsmede de hoogte van de hogere grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. De bepalingen van afdeling 3.4 van de Awb verplichten ons er niet toe om in dat geval een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen, alvorens wij een definitief besluit nemen.

De zienswijze leidt tot een verbetering van de motivatie van het besluit tot hogere grenswaarde. Tevens is nu per woning en per weg een hogere grenswaarde opgenomen, ter verbetering van de duidelijkheid van het besluit.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en aanvulling van de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh maar geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Een exacte weergave van de wijzigingen en aanpassingen zijn terug te vinden in Bijlage A.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

- 10.1 Besluiten coördineren juiste volgorde (eerst wijziging van een bestemmingsplan voordat je een omgevingsvergunning kunt verlenen).
 - 10.1.a Is er sprake van een bestemmingsplanwijziging?
 - 10.1.b Vragen met betrekking tot de stemming raad in november en december 2013.
- 10.2 Het bouwplan is niet getoetst aan het geldend bestemmingsplan Den Burg.
- 10.3 Onduidelijkheid over wie de aanvraag heeft ingediend? (door PNH (als gemachtigde))
- 10.4 Is er een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager?
- 10.5 Bouw winkels niets van doen met de primaire doelstelling van Stichting Woontij.
- 10.6 Onduidelijk of Stichting Woontij en de gemeente zich houden aan de prestatieafspraken.

Reactie gemeente

- **Ad 10.1, 10.1a, 10.1b, 10.2**

Zoals in het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning is terug te lezen is het plan getoetst aan het geldende bestemmingsplan, bestemmingsplan Den Burg. Om van dit bestemmingsplan af te kunnen wijken met de coördinatieregeling zoals deze is besloten in oktober 2012, heeft Stichting Woontij een partiële herziening van het bestemmingsplan Den Burg voor specifiek deze locatie laten opstellen.

De stemming in de raad, ook de herziening van het besluit van november 2013 is geheel democratisch tot stand gekomen. Wanneer een bepaalde politieke partij expliciet tegen het in december door het CDA ingediende initiatiefvoorstel was geweest, dan had dit in de commissie van december 2013 aan bod moeten zijn gekomen.

De omgevingsvergunning voor het project kan pas worden verleend nadat de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of het bestemmingsplan Waaldereind heeft vastgesteld.

- **Ad 10.3.**

Perspectief Noord-Holland B.V. (PNH) treedt namens Stichting Woontij op als gemachtigde. Vandaar dat deze naam ook op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning is terug te vinden.

- **Ad 10.4**

Er is inderdaad een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer (getekend 24 april 2014).

- **Ad 10.5 en 10.6**

Stichting Woontij is zoals is vastgelegd in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH), verplicht haar activiteiten op te geven bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Hierover heeft Stichting Woontij steeds goedkeuring gekregen. De voorgenomen ontwikkelingen aan de Waalderstraat 53 zijn dus niet in strijd met de wettelijke doelstelling van een toegelaten instelling zoals omschreven in de BBSH en de Woningwet.

De structuurvisie Texel op Koers bevat de hoofdlijnen voor al het beleid op Texel. Op het punt van Woonbeleid is de hoofdlijn dat de woningbouw verspreid wordt over de dorpskernen, mede met het oog op de vitaliteit van de kernen. Een deel van de woningbouw zal plaatsvinden in Den Burg, een deel in de overige kernen. In de bouwplannen krijgen levensloopbestendige woningen, seniorencomplexen en woningen voor jongeren extra nadruk.

De uitgangspunten worden opgenomen in de prestatieafspraken met Stichting Woontij en zullen meewegen in de opzet en beoordeling van woningbouwplannen.

In de prestatieafspraken met Stichting Woontij is opgenomen dat er 20 woningen zullen worden gebouwd aan de Waalderstraat in Den Burg. In eerste instantie waren hier koop- en koopgarantwoningen geprojecteerd.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en in de regelgeving is dit plan aangepast en worden er nu 14 sociale huurwoningen en 7 koopwoningen gemaakt.

Hiermee wordt een invulling gegeven van de doelstelling vanuit de woonvisie (deze visie geeft een verdere uitwerking van de structuurvisie voor het beleidsveld wonen): voldoende, betaalbare woningen voor de invulling van de lokale woonbehoefte. Voor Den Burg is een woningbehoefte opgenomen van 190 woningen tussen 2007 en 2012 en nog eens 170 woningen tussen 2012 en 2022. (bron Woningmarktonderzoek Companen 2007) Omgerekend en rekening houden met planuitval, geeft dat een bouwopgave voor Den Burg tot 2015 van 387 woningen. Het plan Waaldereind (locatie Welkoop) is een van de plannen om deze opgave te realiseren.

Qua locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen woningen is aangegeven hoe dat zou moeten gebeuren:

1. inbreiden in stedelijk gebied;
2. sloop en herbouw op dezelfde plek;
3. uitbreiden buiten het bestaande stedelijke gebied.

In eerste instantie moet er voor toevoeging van woningen dus gekeken worden naar binnenstedelijke (binnendorpse) locaties. Woningen bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied wordt door Provincie Noord-Holland niet toegestaan.

De vrijgekomen locatie van de Agrifirm/Welkoop is een prima locatie voor inbreiding met stedelijke functies, zoals in het onderhavige plan: winkels op de begane grond met wonen erboven. Doordat er een lift in het pand zit, zijn de woningen levensloopbestendig (nultreden: de basisvoorzieningen zijn op 1 woonlaag bereikbaar). ook dit geeft invulling aan een van de afspraken uit de prestatieafspraken: het realiseren van 100 nultreden woningen.

Het plan van de winkels met levensloopbestendige nultredenwoningen erboven past in bovenstaande beleidslijn. De gemeente verleent daarom medewerking aan deze invulling van de vrijgekomen locatie aan de rand van het dorpscentrum van Den Burg.

Met Stichting Woontij wordt zeer regelmatig bestuurlijk overleg gevoerd over de uitvoering van de prestatieafspraken.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh.

Zienswijze 11/11a

Samenvatting zienswijze

- 11.1 Winkelhart Den Burg maakt zich zorgen over leegstand winkelhart door verdwijnen publiekstrekker.
- 11.2 Het huidige economische klimaat rechtvaardigt het om de verplaatsing nog eens onder de loep te nemen.
- 11.3 Winkelhart Den Burg wil daarover graag meedenken met de gemeente.

Reactie gemeente

- **Ad 11.1 en 11.2**

Het college deelt de bezorgdheid van Winkelhart Den Burg inzake de gevolgen van de economische crisis. Echter met de verplaatsing van de Albert Heijn naar een locatie meer aan de rand van het centrum wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelen van de Toekomstvisie voorzieningenstructuur. Hierbij geldt met de uitplaatsing van een supermarkt uit het centrum er minder verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer in dat centrum zal zijn. Er is dus geen sprake van het volledig verdwijnen van een publiekstrekker maar van de verplaatsing ervan naar een beter bereikbare locatie. Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden.

- **Ad 11.3**

Het college staat open voor ideeën om de bestaande winkelvoorzieningen een impuls te geven en blijft hierover graag in dialoog met de (lokale) ondernemers.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of de ontwerp-ontheffing Hogere waarde Wgh.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2014,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage A Wijzigingen in de gecoördineerde besluiten project Waaldereind

Wijzigingen en aanpassingen naar aanleiding van zienswijze(n):

Zienswijze 1.6, 2.11 en 9.11:

Toevoeging van de aangepaste bezonningsstudie uit maart 2014 als bijlage bij het bestemmingsplan Waaldereind. (zie bijlage A.1)

Aanpassing van de tekst pagina 54 bestemmingsplan Waaldereind:

‘Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de zonlichtinval op de gronden in de directe omgeving van het plangebied vanwege de bouw van het nieuwe gebouw is in oktober 2010 een zogenoemde bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de studie zijn in bijlage 7 bij het bestemmingsplan opgenomen.’

wordt vervangen door de tekst:

‘Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de zonlichtinval op de gronden in de directe omgeving van het plangebied vanwege de bouw van het nieuwe gebouw, is op 4 maart 2014 een zogenoemde bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten van de studie zijn in bijlage 7 bij het bestemmingsplan opgenomen.’

Zienswijzen 2.7, 6.4, 7.4 en 9.7:

Op pagina 9 van het ter visie gelegde bestemmingsplan staat: Rond het complex worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de halfverdiepte parkeerkelder onder het gebouw zijn 121 parkeerplaatsen voorzien.

Op pagina 53 staat: *In het beoogde plan zijn in totaal 171 parkeerplaatsen opgenomen.*

Door opmerkingen op de situatietekening is het aantal parkeerplaatsen op maaiveld in september 2013 naar aanleiding van de ambtelijke technische toetsing nog gewijzigd. In de tekening Nieuwe Situatie omgevingsvergunning van 27 september 2013 zijn 49 parkeerplaatsen op maaiveld opgenomen. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op $49+121 = 170$ stuks. Deze aantallen zullen in de tekst op pagina 9 en 53 van het ontwerp-bestemmingsplan Waaldereind worden gewijzigd als de raad het bestemmingsplan Waaldereind vaststelt.

Zienswijze 6.9:

In de ontwerp-ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder Waaldereind wordt ten onrechte verwezen naar het Reken- en meetvoorschrift 2006. Dit moet zijn ‘Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012’. Dit zal in de tekst worden aangepast.

Daarnaast wordt de tabel onder bijlage A.2 toegevoegd aan het besluit.

Ambtshalve aanpassingen en wijzigingen

Aanpassing tekst aardkundig monument

De huidige tekst:

‘Het huidige bouwplan omvat:

- *Een halfverdiepte parkeergarage op staal gefundeerd (dus zonder heipalen);*
- *Een nieuwe Welkoopwinkel en een casco supermarkt boven de parkeervoorziening;*
- *21 appartementen boven de winkels waarvan 14 in de sociale huur en 7 in de vrije sector koop.*

De in dit bouwplan geprojecteerde kelder komt op een diepte van 1,7 m benedenmaaiveld. Ten opzichte van het eerder vergunde bouwplan is daarmee nu sprake van een aanzienlijk kleinere ingreep in de bodem.

Zoals hiervoor is aangegeven, is in het plangebied sprake van een perceel waarvan de ondergrond is verstoord door zowel de bouw- als de sloopwerkzaamheden van gebouwen en bouwwerken.

Op de gronden binnen het plangebied is een ontheffing van de op grond van de Provinciale Milieuverordening niet toegestane ontwikkelingen en werkzaamheden aangevraagd.

Op 27 augustus 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie en is besproken dat voor dit plan ontheffing zal kunnen worden verleend. De argumenten voor verkrijging van ontheffing zijn de volgende:

Nota van zienswijzen, project Waaldereind, Waalderstraat 53

- De bodem ter plaatse van het plangebied is door bouw en sloop van diverse gebouwen en bouwwerken reeds verstoord.
- Door het huidige plan zal de bodem minder worden verstoord dan de in maart 2008 vergunde situatie.
- Door de relocatie van Albert Heijn, thans gevestigd verderop aan de Waalderstraat, zal de parkeerdruk in het centrum fors afnemen (de klanten van AH parkeren nu op een openbaar parkeerterrein en na relocatie overwegend in een eigen halfverdiepte parkeerkelder).
- Er verdwijnen auto's uit het straatbeeld.
- De locatie Waaldereind is een inbreilocatie en ligt binnen het BBG. Er is sprake van storende bebouwing. Door nieuwbouw verbetert de beeldkwaliteit van Den Burg.

De bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan Den Burg en het ontwerpbestemmingsplan Waaldereind komen nagenoeg overeen. Alleen in het noordwesten is sprake van een kleine uitbreiding van het bouwvlak, maar deze uitbreiding was ook voorzien in de in 2008 afgegeven vergunning.

De verwachting is gerechtvaardigd dat Provincie Noord-Holland ontheffing zal verlenen doordat de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast door de ontwikkeling van het project Waaldereind.'

Wordt, wanneer de raad het bestemmingsplan Waaldereind gewijzigd vaststelt, vervangen door:

'Het huidige bouwplan omvat:

- Een halfverdiepte parkeergarage op staal gefundeerd (dus zonder heipalen);
- Een nieuwe Welkoopwinkel en een casco supermarkt boven de parkeervoorziening;
- 21 appartementen boven de winkels waarvan 14 in de sociale huur en 7 in de vrije sector koop.

De in dit bouwplan geprojecteerde kelder komt op een diepte van 2,5 m beneden maaiveld. Ten opzichte van het eerder vergunde bouwplan is daarmee nu sprake van een veel kleinere ingreep in de bodem.

Zoals hiervoor is aangegeven, is in het plangebied sprake van een perceel waarvan de ondergrond is verstoord door zowel de bouw- als de sloopwerkzaamheden van gebouwen en bouwwerken.

Op de gronden binnen het plangebied is een ontheffing van de op grond van de Provinciale Milieuverordening niet toegestane ontwikkelingen en werkzaamheden aangevraagd. Op 27 augustus 2013 heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie en is besproken dat voor dit plan ontheffing zal kunnen worden verleend. De argumenten voor verkrijging van ontheffing zijn de volgende:

- De bodem ter plaatse van het plangebied is door bouw en sloop van diverse gebouwen en bouwwerken reeds verstoord.
- Door het huidige plan zal de bodem minder worden verstoord dan de in maart 2008 vergunde situatie.
- Door de relocatie van Albert Heijn, thans gevestigd verderop aan de Waalderstraat, zal de parkeerdruk in het centrum fors afnemen (de klanten van AH parkeren nu op een openbaar parkeerterrein en na relocatie overwegend in een eigen halfverdiepte parkeerkelder).
- Er verdwijnen auto's uit het straatbeeld.
- De locatie Waaldereind is een inbreilocatie en ligt binnen het BBG. Er is sprake van storende bebouwing. Door nieuwbouw verbetert de beeldkwaliteit van Den Burg.

De bouwvlakken van het vigerende bestemmingsplan Den Burg en het ontwerpbestemmingsplan Waaldereind komen nagenoeg overeen. Alleen in het noordwesten is sprake van een kleine uitbreiding van het bouwvlak, maar deze uitbreiding was ook voorzien in de in 2008 afgegeven vergunning.

Op 18 februari 2014 heeft de Provincie Noord-Holland bevestigd dat ontheffing zal worden verleend doordat de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast door de ontwikkeling van het project Waaldereind. Provincie Noord-Holland heeft de ontwerp-ontheffing voor bouwen in het aardkundig monument op 7 maart 2014 ter inzage gelegd.'

Aanpassing verwijzing in tekst Milieuhinder geluid

Op pagina 48 van het bestemmingsplan Waaldereind wordt de tekst:

'BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving van project Waaldereind. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek geluidsbelasting naar de omgeving' met als kenmerk 20091185-32v2 (mei 2013).'

Vervangen door:

'BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving van project Waaldereind. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek geluidsbelasting naar de omgeving' met als kenmerk 20091185-32v4 (juni 2013).'

Toevoeging tekst aan conclusie tekst Toekomstvisie voorzieningenstructuur 3.4.2

Op pagina 24 van de toelichting van het bestemmingsplan Waaldereind zal aan de tekst:

‘De conclusie is dat 2000 m2 bvo uit de toekomstvisie gelijk staat aan vvo volgens NEN 2580. Dit is vastgesteld in raadsbesluit 075, Vaststelling aangepaste nota van uitgangspunten project Welkoop Waalderstraat 53 Den Burg, op 19 september 2012.’

de volgende zin worden toegevoegd:

‘Het bouwplan zal geen zodanige structurele leegstand tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie in Den Burg en/of de betrokken regio zal leiden’.

Verwijdering artikelverwijzing

Verwijdering van de tekst:

‘art. 3.6.1, lid 1’

op bladzijde 31 onder het kopje 4.3 Cultuurhistorie van het ontwerp-bestemmingsplan Waaldereind.

Aanpassing aanvraagdatum ontwerp-omgevingsvergunning:

De tekst:

‘Bijlagen

De gewaarmerkte bijlagen:

- *Aanvraag formulier omgevingsvergunning van 12 juli 2013.’*

Zal na vaststelling van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Waaldereind door de raad worden gewijzigd in:

‘Bijlagen

De gewaarmerkte bijlagen:

- *Aanvraag formulier omgevingsvergunning van 17 mei 2013.’*

Bijlage A.1 Bezonningsstudie maart 2014

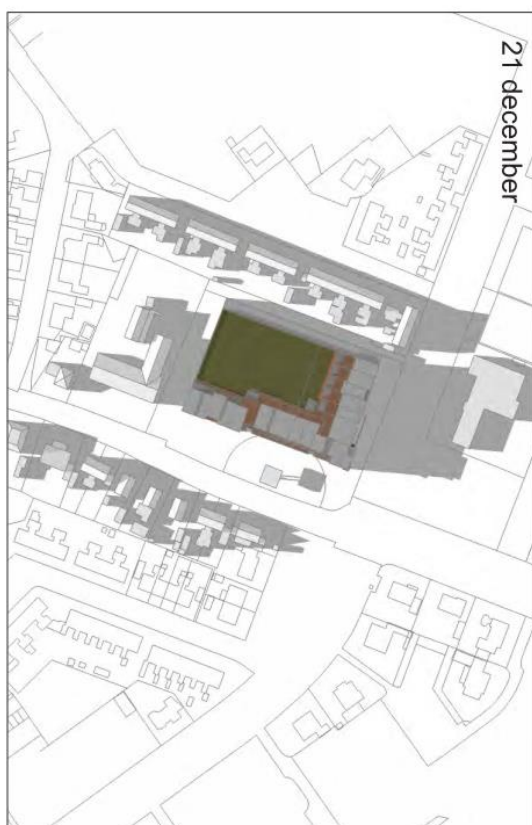
WONINGEN EN WINKELS DEN BURG - BEZONNINGSSTUDIE
Projectnummer: P06796
Datum: 4 maart 2014

09:00 UUR



13:00 uur

WONINGEN EN WINKELS DEN BURG - BEZONNINGSTUDIE
Projectnummer: P06796
Datum: 4 maart 2014



WONINGEN EN WINKELS DEN BURG - BEZONNINGSSTUDIE
Projectnummer: P06796
Datum: 4 maart 2014

17:00 UUR



Bijlage A.2 Tabel behorende bij de ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder.

Ontwerpbesluit

Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder voor de nieuwbouwwoningen aan de Bernhardlaan en Waalderstraat te Den Burg.

Burgemeester en wethouders van Texel;

Overwegende

- dat op grond van artikel 76a van de Wet geluidhinder bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen de waarden in acht worden genomen die ingevolge de artikelen 82 en 83 van de Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt;
- dat zij voornemens zijn een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van nieuwbouwwoningen aan de Bernhardlaan en Waalderstraat te Den Burg;
- dat deze woningen worden geprojecteerd binnen de wettelijke geluidszone van de Bernhardlaan en Wagemakerstraat;
- dat op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder bij het voorbereiden van een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 76a Wgh een akoestisch onderzoek wordt in gesteld naar:
 - a. de geluidsbelasting die door de woningen vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsbelasting beperken;
 - b. de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege de weg optredende geluidsbelasting van de onder a bedoelde woningen de waarden die ingevolge artikel 82 of 100 als ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt, te boven zou gaan;
- dat uit het akoestisch onderzoek "Project Waaldereind (locatie Welkoop) te Den Burg; akoestisch onderzoek geluidsbelasting naar de omgeving" met als kenmerk 20091185-32v4, gedateerd 13 juni 2013, opgesteld door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen maximaal Lden 61 dB bedraagt;
- dat de geluidsbelasting daarmee hoger is dan de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB ingevolge artikel 82 Wet geluidhinder, maar lager de ten hoogste toelaatbare grenswaarde Lden 63 dB ingevolge artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder;
- dat uit voormeld akoestisch onderzoek is dat op grond van artikel 77, eerste en tweede lid Wet geluidhinder in samenhang met artikel 110a, vijfde lid, Wet geluidhinder is gebleken dat maatregelen aan het wegdek en/of in de overdracht, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende effectief zijn danwel bezwaren ontmoet van financiële en stedenbouwkundige aard.
- dat op grond van artikel 110f Wet geluidhinder uit het akoestisch onderzoek tevens blijkt dat de effecten van samenloop van de geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidniveaus;
- dat gelet op het voormelde hogere grenswaarden van ten hoogste Lden 61 dB ten gevolge van de Bernhardlaan en ten hoogste Lden 52 dB ten gevolge van de Waalderstraat nodig zijn;
- dat zij op grond artikel 110c Wet geluidhinder in relatie tot afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerpbesluit hebben bekend gemaakt in de Texelse Courant van 24 december 2013 en aansluitend ter inzage hebben gelegd van 27 december 2013 tot en met 7 februari 2014 in het gemeentehuis, Emmalaan 15, 1791 AT Den Burg, gedurende welke termijn op grond van artikel 3.15 eerste lid Awb uitsluitend belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze schriftelijk of mondeling in te brengen over het ontwerpbesluit;

Besluiten

Om voor de nieuwbouwwoningen aan de Bernhardlaan en Waalderstraat te Den Burg de volgende hogere grenswaarden te verlenen:

Woning	Hogere grenswaarde Lden [dB]	
	Bernhardlaan	Waalderstraat
Woning 1	60	49
Woning 2	60	49
Woning 3	60	50
Woning 4	61	50
Woning 5	60	51
Woning 6	60	51
Woning 7	60	50
Woning 8	61	52
Woning 9	54	50
Woning 10	61	52
Woning 11	53	49
Woning 12	53	Geen hogere grenswaarde
Woning 13	52	Geen hogere grenswaarde
Woning 14	51	Geen hogere grenswaarde
Woning 15	51	Geen hogere grenswaarde
Woning 16	51	Geen hogere grenswaarde
Woning 17	53	49
Woning 18	52	49
Woning 19	52	49
Woning 20	52	Geen hogere grenswaarde
Woning 21	52	Geen hogere grenswaarde

Onder de voorwaarde dat

Maatregelen zullen worden getroffen om de waarde binnen de tot de woningen/appartementen behorende ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarden. Bij de bepaling van de geluidsisolatie van de gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (= alle wegen inclusief 30 km/uur wegen). De gecumuleerde gevelbelastingen dienen volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012' berekend te worden.

Texel, 18 juni 2014

burgemeester en wethouders van Texel,
de secretaris, de burgemeester,

R.P. van Menen

F.C. Giskes

Bijlage B: De ingediende zienswijzen