

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
HERONTWIKKELING DEN BURG
CENTRUM**

**Nota van Zienswijzen
bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg
centrum**

Code 136601 / 24-10-13

GEMEENTE TEXEL 136601 / 24-10-13

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN HERONTWIKKELING DEN BURG CENTRUM

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. ZIENSWIJZEN/REACTIES	3
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	38

1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum. Het plan is als ontwerp op 16 september 2013 ter inzage gelegd.

Vanaf 16 september tot en met 28 oktober 2013 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. 35 vooroverlegpartners hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren.

Er zijn 23 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is buiten de termijn ingediend en om die reden buiten beschouwing gelaten.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

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

Algemene lijn

Waar het reacties van andere overheden betreft, is het gebruikelijk zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Voor reacties van andere belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan hetgeen is opgebracht daar waar het in lijn was met de algemene uitgangspunten. Aan de algemene uitgangspunten is niet getornd.

Het algemene kader wordt gevormd door verschillende opeenvolgende raadsbesluiten. Allereerst het besluit van de gemeenteraad van 3 juli 2007 om te kiezen voor het zogenaamde 'voorkeursmodel C'. Dit 'plan C' was een van de stedenbouwkundige modellen die naar aanleiding van de raadsopdracht van 13 maart 2007 middels een interactief planvormingsproces waren uitgewerkt. Op 14 december 2010 is de validiteit van dit 'plan C' herbevestigd in de gemeenteraad waarbij als voorwaarde werd gesteld dat er gebouwd mag worden tot aan de rooi-lijn van het voormalige Raaksje. Op 13 juli 2011 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundige model "het nieuwe Raaksje" vast en gaf college opdracht dit model planologisch uit te werken. In september 2011 is de Nota van Uitgangspunten geplannen vastgesteld. Deze nota vormt een belangrijk kader voor de planologische systematiek en de kernkwaliteiten van de kernen. Tot slot wordt het algemene kader gevormd door de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur Texel' (vastgesteld 2 maart 2010).

Leeswijzer

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

plan wordt aangepast. Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

2. ZIENSWIJZEN/REACTIES

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ad 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Reactie HHNK

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is door het hoogheemraadschap een wateradvies afgegeven. Dit advies is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Uit dit advies kwam naar voren dat de plannen geen negatieve invloed hebben op de plaatselijke waterhuishouding. Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen/zienswijzen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Gasunie

Reactie Gasunie

Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitgrens van de meest dichtbij gelegen leiding. Deze leiding heeft daarom geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Reactie Veiligheidsregio NHN

De veiligheidsregio NHN heeft geconcludeerd dat het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen (over water weg en spoor) en hoge druk buisleidingen. Hun conclusie is dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Zij maken daarom geen gebruik van hun adviesrecht.

Wel wordt geadviseerd om in een vroeg stadium in overleg te treden met de lokale brandweerorganisatie met betrekking tot de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorziening en de opkomsttijd van de brandweer.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4. Rijkswaterstaat (RWS)

Reactie RWS

Rijkswaterstaat heeft het plan bekeken en ziet geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 5. Cultuurcompagnie

Zienswijze

De omgang met de archeologische waarden binnen het bestemmingsplan is gebaseerd op een archeologisch bureauonderzoek uit 2008 en een aanvulling daarop uit 2013. De aanvulling is als bijlage 3 bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Maar hoewel in deze bijlage uitdrukkelijk wordt vermeld dat het onderzoek uit 2008 hiermee een integraal onderdeel vormt, ontbreekt dat rapport in de bijlage. Daardoor kunnen de overwegingen met betrekking tot het archeologisch erfgoed niet goed worden gevolgd.

Reactie

Het bureauonderzoek uit 2013 is een zelfstandig bureauonderzoek, specifiek gemaakt als onderlegger van de voorgenomen nieuwbouw. Het betreft een detaillering van het bredere bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek naar de randvoorwaarden van het ontwikkelingsplan 'Ruimte voor het Hart' in 2008. Dit rapport is desgewenst op te vragen bij de gemeente.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In het aanvullende bureauonderzoek uit 2013 stemt de begrenzing van het archeologisch rijksmonument op kaart 1 niet overeen met die op afbeelding 9, wat tot verwarring kan leiden.

Reactie

De begrenzing van het wettelijk beschermde monument op afbeelding 9 in het bureauonderzoek (2013) betreft de contour zoals aanwezig in het papieren monumentenarchief van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (te raadplegen via het Livelink-archief). Deze contour kon niet worden afgebeeld op kaart 1 uit het bureauonderzoek (2013) omdat van het wettelijk beschermde terrein geen *digitale* contour ontvangen is van de RCE. Op kaart 1 staat het AMK-terrein afgebeeld zoals aanwezig in de Archis-database van de RCE. In de tekst van het rapport wordt op deze incongruentie gewezen. Dit betekent dat het gehele plangebied onder de wettelijk bescherming valt. Er hoeft daarom geen dubbelbestemming ter bescherming van de archeologie te worden opgenomen in het bestemmingsplan. In de Toelichting zal dit worden verduidelijkt.

De RCE is verzocht om deze discrepantie in hun informatieverstrekking aan te passen.

Standpunt

De Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

4.5 Cultuurhistorie/Archeologie:

‘Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld (12 juni 2013). Hieruit blijkt dat vrijwel het gehele plangebied in een wettelijk beschermd archeologisch monument ligt’ *wordt gewijzigd in* ‘Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem, heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld (12 juni 2013). Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) verstrekte digitale bestanden. Hieruit blijkt dat vrijwel het gehele plangebied in een wettelijk beschermd archeologisch monument ligt.

Uit het papieren monumentenarchief van de RCE blijkt echter dat dit afwijkt van het digitale bestand en dat de contour van het archeologisch monument het gehele plangebied betreft. Dit betekent dat het gehele plangebied onder de wettelijke bescherming valt. Er hoeft daarom geen dubbelbestemming te worden opgenomen in het bestemmingsplan ter bescherming van de archeologische waarden’.

Zienswijze

Zoals in het rapport wordt opgemerkt zijn ter plaatse van het enkele jaren geleden gesloopte raadhuis zelf geen archeologische waarden meer te verwachten, maar er wordt helaas niet ingegaan op het plangebied ten oosten hiervan, hoewel ook hier bodemingrepen zullen plaatsvinden. Een advies over dit terreindeel wordt node gemist.

Reactie

Aan de oostzijde bevindt zich een gebied dat nog onder de wettelijke bescherming van het archeologisch monument valt en dat niet geroerd wordt. Dit zal in de Toelichting van het bestemmingsplan worden aangegeven.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan:

4.5 Cultuurhistorie/Archeologie

‘Na de opgraving zijn in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische bescherming in dit bestemmingsplan op te nemen. Op de beschreven wijze wordt conform de *Monumentenwet* met een eventuele archeologische waarden van het plangebied omgegaan’ *wordt gewijzigd in* ‘Voor het gedeelte van het plangebied dat reeds geroerd is en voor het deel waar voor aanvang van de voorgenomen ontwikkeling archeologisch onderzoek zal plaatsvinden, kan de gemeente de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verzoeken om de grens van het archeologisch monument aan te passen, omdat er na archeologisch onderzoek geen archeologische waarden meer in de grond zijn.

Voor het overige deel binnen het plangebied, bijvoorbeeld aan de oostzijde, bevindt zich een gebied dat niet geroerd wordt en waarover op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geen uitspraken gedaan kunnen worden. Het valt als archeologisch monument onder de wettelijke bescherming van de *Monumentenwet*’.

Zienswijze

In het bureauonderzoek wordt geadviseerd tot vooroverleg met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed vanwege de vergunningverlening voor het archeologisch rijksmonument. Het ware beter geweest indien dit overleg had plaats gevonden voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, zodat de visie van de Rijksdienst hierin verwerkt had kunnen worden.

Reactie

Voorafgaande aan de plannen voor de nieuwbouw heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) . Dit overleg heeft geresulteerd in een door de RCE in het kader van dit vooroverleg getoetst Programma van Eisen (PvE).

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt (pagina 23/24) vermeld dat volgens het bureauonderzoek het bodemprofiel zowel ter plaatse van het voormalige gemeentehuis als daarachter (bedoeld is aan de oostzijde) verstoord is. Dit is echter niet juist: in het bureauonderzoek wordt weliswaar nauwelijks aandacht besteed aan het plandeel ten oosten van het voormalig gemeentehuis, maar er blijkt niet dat dit plandeel verstoord zou zijn.

Reactie

Het bureauonderzoek (2013) heeft zich gericht op de geplande nieuwbouw. Over de oostzijde van het bestemmingplangebied kunnen op basis van het bureauonderzoek geen uitspraken worden gedaan. Aan de oostzijde bevindt zich dus een gebied dat nog onder de wettelijke bescherming van het archeologisch monument valt en niet geroerd wordt. Dit zal in de Toelichting worden verduidelijkt.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan:

4.5 Cultuurhistorie/Archeologie

‘Uit het onderzoek blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse van het voormalige gemeentehuis en daarachter verstoord is’ wordt gewijzigd in ‘Uit het onderzoek blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse van het voormalige gemeentehuis, de bodewoning en tussen de achterzijde van het voormalige gemeentehuis en de bodewoning, verstoord is’.

Voor de aanpassing met betrekking tot de oostzijde van het plangebied verwijzen wij u naar een voorgaande reactie en standpunt.

Zienswijze

Tevens wordt in de toelichting opgemerkt dat er na de opgraving in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten meer aanwezig zullen zijn. Ook dit is onjuist, aangezien er alleen opgravingen zullen plaatsvinden op die plekken die door de planontwikkeling verstoord zullen worden.

Reactie

Zoals hierboven al aangegeven geldt na voorgenomen archeologisch onderzoek (opgravingen) inderdaad voor het gebied waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd, dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Voor het overige deel waar de grond nog niet geroerd is kunnen geen uitspraken worden gedaan en valt het gebied nog onder het archeologische monument. De Toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan:

4.5 Cultuurhistorie/Archeologie

‘Na de opgraving zijn in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologische bescherming in dit bestemmingsplan op te nemen. Op de beschreven wijze wordt conform de *Monumentenwet* met een eventuele archeologische waarden van het plangebied omgegaan’ *wordt gewijzigd in* ‘Voor het gedeelte van het plangebied dat reeds geroerd is en voor het deel waar voor aanvang van de voorgenomen ontwikkeling archeologisch onderzoek zal plaatsvinden, kan de gemeente de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verzoeken om de grens van het archeologisch monument aan te passen, omdat er na archeologisch onderzoek geen archeologische waarden meer in de grond zijn.

Voor het overige deel binnen het plangebied, bijvoorbeeld aan de oostzijde, bevindt zich een gebied dat niet geroerd wordt en waarover op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geen uitspraken gedaan kunnen worden. Het valt als archeologisch monument onder de wettelijke bescherming van de *Monumentenwet*’.

Zienswijze

In het bestemmingsplan is nergens aangegeven op welke wijze de uitvoering van de opgravingen wordt geborgd. Aangezien de ontwikkelingen ter plaatse van de beoogde bebouwing perceelsgewijs worden gerealiseerd, bestaat het risico dat iedere (toekomstige) eigenaar individueel gaat zorgdragen voor opgravingen, wat een ongewenste situatie is.

Reactie

De gemeente gaat de grond zonder archeologische waarden opleveren aan de toekomstige eigenaar. Tijdens het hierboven aangehaalde vooroverleg met de RCE zijn afspraken gemaakt voor een vlakdekkend archeologisch onderzoek op de plaatsen binnen de bebouwingscontour waarvan mag worden aangenomen dat deze nog relatief ongestoord zijn (= ‘wigvormige’ westelijk deel).

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

- In het bestemmingsplan zijn bodemroerende ontwikkelingen opgenomen waar van in het archeologisch bureauonderzoek geen rekening is gehouden.

Het gaat om:

- het verplaatsen van bomen langs de noordzijde van de Parkstraat naar de zuidzijde van die straat,
- de aanleg van nutsvoorzieningen, bestrating en parkeerplaatsen,
- het realiseren van bouwwerken tot 5 m hoog buiten de bouwvlakken,
- het graven van sloten, poelen, wadi's en andere waterlopen en- partijen in de groenzone.

Op grond van bovenstaande opmerkingen adviseren wij u tot aanvulling en aanpassing van het bestemmingsplan, opdat er ook voor wat betreft de archeologie in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden. Binnen een wettelijk beschermd gebied zal hiervoor een vergunning moeten worden aangevraagd bij RCE.

Reactie

Momenteel wordt gewerkt aan het ontwerp voor de herinrichting van de ruimte om het plangebied. In het voorlopig ontwerp wordt al niet meer uitgegaan van verplaatsing van de bomen in de Parkstraat. Uiteraard wordt rekening gehouden met aanwezige archeologische waarden en met de wettelijke kaders voor de manier waarop hiermee wordt omgegaan.

Zo worden de nutsvoorzieningen aangelegd in het bestaande nutstracé, wordt het parkeerterrein in het oostelijk deel van het plangebied op maaiveld gerealiseerd en wordt de resterende grond toegevoegd aan het park. Binnen de contour van het archeologisch monument, waarvan de bodem niet is onderzocht of geroerd, zal voor het realiseren van andere bouwwerken of het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem, indien van toepassing een vergunning worden aangevraagd.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij willen u ook verwijzen naar de ambtshalve aanpassing met nummer 8.

Zienswijze

Ook zou het winst zijn indien de gegevens over de bij de opgraving terug te vinden sporen en structuren op enigerlei wijze in het plan kunnen worden verwerkt en als inspiratiebron hiervoor kunnen dienen. Dit kan leiden tot versterking van de ter plaatse aanwezige kernkwaliteiten.

Reactie

Dit is een sympathieke suggestie en zal worden overwogen. Dit valt echter buiten dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In het huidige beeldkwaliteitsplan wordt bijvoorbeeld nog op geen enkele wijze gerefereerd aan de hier gelegen zeldzame vroegmiddeleeuwse ringwalburcht die de oorsprong van het dorp gevormd heeft.

Reactie

Er is een keuze gemaakt om de historische rooilijn van het oude Raaksje zoveel mogelijk te volgen. Wij hebben ervoor gekozen om geen aanpassingen te doen aan het Beeldkwaliteitplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6. Provincie Noord-Holland

Reactie provincie Noord-Holland

Het plan sluit op goede wijze aan bij de uitgangspunten van het provinciale beleid van duurzaam ruimtegebruik en het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De ruimte binnen BBG wordt op passende wijze benut. Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan getuigt van een zorgvuldige inpassing met oog voor de omgeving.

Reactie gemeente

Een van onze uitgangspunten is om aan te sluiten bij de provinciale regelgeving. Uw reactie getuigt ervan dat wij met betrekking tot BBG hierin geslaagd zijn.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het plangebied is aangeduid als aardkundig monument. Uit de overlegde gegevens blijkt onvoldoende op welke diepte grondbewerkingen zullen worden verricht. Om deze reden kan nu niet beoordeeld worden of de benodigde ontheffing daadwerkelijk kan worden verleend.

Indien bodembewerkingen op een diepte van minder dan 1 meter plaatsvinden, dan ligt het in de lijn der verwachting dat ontheffing zal worden verleend.

Indien grondbewerkingen dieper dan 1 meter plaatsvinden, zal ontheffing slechts worden verleend indien er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Verzocht wordt in de Toelichting op het bestemmingsplan aan te geven wat voor soort groundbewerkingen uitgevoerd gaan worden en op welke diepte deze zullen worden uitgevoerd.

Verzocht wordt om de stukken die dit onderbouwen ter beoordeling aan het bevoegd gezag, de provincie, voor te leggen.

Reactie

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het is in principe verboden in of op een aardkundig monument, handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van dit verbod als naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast. Het ligt in de lijn der verwachting dat Gedeputeerde Staten de ontheffing verlenen omdat voor het plan grondwerkzaamheden plaatsvinden (bouwen, aanleg parkeerterrein) tot een diepte van maximaal 1 meter.

Echter, worden de werkzaamheden ten behoeve van het plan (onderkeldering van de winkel/woningen) op méér dan 1 meter diepte uitgevoerd. Dan is ontheffing slechts mogelijk als er sprake is van een zwaar maatschappelijk belang. Dit wordt ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (GS).

Voor het uit te voeren archeologisch onderzoek is geen ontheffing nodig. De Toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting op het bestemmingsplan:

In de Toelichting onder 4.4 Bodem/Aardkundige waarden: 'Er kan met zekerheid worden gesteld dat er binnen het plangebied geen sprake meer is van aardkundige waarden. Er is dan ook te verwachten dat de ontheffing wordt verleend' *wordt gewijzigd in* 'Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het is in principe verboden in of op een aardkundig monument, handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van dit verbod als naar hun oordeel het aardkundig monument door de beoogde handeling minimaal zal worden aangetast. Het ligt in de lijn der verwachting dat Gedeputeerde Staten de ontheffing verlenen omdat voor het plan grondwerkzaamheden plaatsvinden (realiseren winkels/woningen) tot een diepte van maximaal 1 meter.

Echter, worden de werkzaamheden ten behoeve van het plan (mogelijke onderkeldering van de winkel/woningen) op méér dan 1 meter diepte uitgevoerd, dan is ontheffing slechts mogelijk als er sprake is van een zwaar maatschappelijk belang. In het geval reeds eerder sprake is geweest van

verstoring van de grond met meer dan 1 meter diepte en er dus aantoonbaar geen aardkundige waarde meer aanwezig is, kan eventueel ontheffing worden verleend. Dit wordt ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (GS).

Voor het uit te voeren archeologisch onderzoek is geen ontheffing nodig.'

Ad 7. Hotel Texel BV

Zienswijze

Hotel Texel BV dient een zienswijze in inzake het Waaggebouw. Dit betreft een plan van Hotel de Lindeboom om het Waaggebouw, gelegen aan de Vismarkt, tegenover Hotel de Lindeboom weer terug te brengen in oorspronkelijke staat en daarna te gaan exploiteren als 'dagmarkt' en overdekt terras van Het Schoutenhuis. Een uitgebreide beschrijving hiervan maakt deel uit van de zienswijze.

Reactie

De zienswijze is niet gericht op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum en het bijbehorende plangebied.

Naar aanleiding van de inschrijving voor herbestemming van het Waaggebouw wordt voorgesteld deze in het plangebied op te nemen.

De door u voorgestelde functies passen binnen de bestemming 'Centrum', die voorgesteld wordt. De gunning is een apart proces, dat buiten dit bestemmingsplan om loopt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij willen u ook verwijzen naar de ambtshalve aanpassing met nummer 67.

Ad 8. C.J. Eelman Beheer BV

Zienswijze

C.J. Eelman Beheer BV dient mede namens de mede eigenaar van het Polderhuis een zienswijze in inzake het Polderhuis. Deze is gelegen midden in het winkelrondje 'Den Burg' (uit de voorgestelde toekomstvisie), aan de Vismarkt 7.

Het Polderhuis heeft een maatschappelijke bestemming hetgeen de levendigheid van het gebied niet versterkt.

In de nieuwe opzet aan de Groeneplaats en Vismarkt is begrijpelijk gekozen voor de bestemming 'Centrum' met een ruime uitwerking. Indien er heeft gehoord dat De Waag ook in de toekomstplannen is betrokken.

Deze zienswijze is geen bezwaar tegen de toekomstplannen maar een verzoek om het inmiddels leegstaande Polderhuis met ondergelegen grond eveneens te voorzien van de bestemming 'Centrum'. Op deze manier kan naast de nieuwbouwplannen en de Waag meegewerkt worden aan de door de raad aangegeven en gewenste herontwikkeling van dat gebied.

Reactie

De zienswijze is niet gericht op het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg 'Centrum' en het bijbehorende plangebied. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Het Polderhuis aan de Vismarkt 7 ligt in het plangebied van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan Den Burg.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 9. Indiener 9Zienswijze

Indiener ziet de locatie als één groot groen Centrum van park en Groeneplaats met een stijlvol paviljoen. Dit beeld is uitgewerkt in een bijlage bij de zienswijze. Indiener verzoekt tot behoud van de speeltuin. Indiener verzoekt ook de fietsenstalling annex ijsbaan voor het centrum te behouden, echter op een andere locatie: aan de westkant (schaduwzijde) van de Groeneplaats.

Reactie

De fase van het indienen van alternatieve stedenbouwkundige plannen is reeds voorbij. Het uitgangspunt is "het nieuwe Raaksje", zoals dat door de raad is besloten. Onderdeel van deze uitwerking van het 'Plan C' (al eerder door de gemeenteraad vastgesteld) is de realisatie van twee pleinen: de Vismarkt en de Groeneplaats.

Het voorliggende plan is gebaseerd op het geldende beleid, waaronder de Toekomstvisie voorzieningenstructuur, de woonvisie en de Nota van Uitgangspunten komplannen. Een van de uitgangspunten is de menging van functies met horeca rond de Groeneplaats, winkelrondje Weverstraat, Parktstraat, Groeneplaats en Binnenburg. De beoogde opzet is het herstel van de Groeneplaats met als uitgangspunt het 'Oude Raaksje' als historische bouwlijn, met een diversiteit aan functies (wonen en winkels). Op basis van dit programma is de grondexploitatie voor het plangebied gemaakt en door de gemeenteraad vastgesteld. Tot slot is het kader vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 10. Mantje Schoenen BVZienswijze

Indiener wil dat de grote sociale functie van de Groeneplaats behouden blijft. Zoals het plan nu is getekend, is dat stedenbouwkundig niet goed onderbouwd: vanuit het verlengde van de Binnenburg kijk je richting de Groeneplaats tegen de

zijkant van de te realiseren panden. Dit belemmert de mensen om door te lopen, omdat de Binnenburg zogenaamd eindigt. Op deze manier wordt het rondje niet hersteld.

Indiener verzoekt de panden circa 15 meter naar achteren te verplaatsen, richting het park.

Reactie

De fase van het indienen van alternatieve plannen is reeds voorbij. Des tijds heeft de raad besloten om 'Plan C' verder uit te werken. Dat is gebeurd in het stedenbouwkundige model "het nieuwe Raaksje". Dit model met twee pleinen is in dit bestemmingsplan uitgewerkt.

Voor de herontwikkeling van dit gebied wordt gerefereerd aan de historische lijnen van het 'Oude Raaksje'. De nieuw te ontwikkelen bebouwingsrand met commerciële functies in de plint sluit juist het winkelrondje in Den Burg.

In het verlengde van de Binnenburg kijk je niet tegen de 'zijkant' van de nieuw te bouwen panden, maar naar de voorgevels, entrees en/of etalages van de nieuwe panden aan de Vismarkt. De mensen worden juist vanuit de Binnenburg naar deze panden toegetrokken omdat ze kunnen zien dat het 'winkelrondje' hier wordt gecontinueerd.

Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt van de centrumontwikkeling is om ter plaatse van de huidige Groene Plaats in ruimtelijke zin weer twee pleinen te realiseren: De Vismarkt en De Groeneplaats.

Het publiek wordt in het 'winkelrondje' ruimtelijk begeleid middels de winkelstraten en worden verrast door de intimiteit maar toch 'openheid' ter plaatse van de pleinen Stenenplaats – Vismarkt – Groeneplaats.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Indiener is van mening dat het vergroten van het aantal vierkante meters niet automatisch leidt tot omzet groei. De nieuwe gebouwen zullen niet rendabel zijn voor een ondernemer omdat er te kort omzet per vierkante meter wordt behaald. Nieuwbouw geeft grotere kans op leegstand, hetgeen onverantwoord is. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering is nu niet van toepassing, omdat er al voldoende aantal vierkante meters verkoopvloer is in Den Burg. Ook ten aanzien van de werkgelegenheid is het plan niet rendabel. Er komt een aantal panden leeg, waarvan leegstand voorkomen dient te worden.

Reactie

We hebben kennis genomen van deze informatie. Met dit bestemmingsplan maken we planologisch ontwikkelingen mogelijk. Het is aan de ondernemer of hij dit wil realiseren. Het kan ook gefaseerd uitgevoerd worden, naar behoefte uit de markt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Indiener geeft alternatieve opties:

- het verbinden van het park met een groot plein als ontmoetingsplaats voor bewoners, ondernemers, markten, concerten en andere culturele initiatieven;
- vanuit de Binnenburg naar de Groeneplaats een vijver met grote fontein, bankjes, zitplaatsen waardoor een bruisend plein ontstaat;
- een herinrichting van het park zonder bebouwing op de Groeneplaats, waardoor wordt voorkomen dat het donker en onaantrekkelijk wordt. Hiermee wordt een broeinest van rommel en drugshandel opgelost. Als er bebouwing komt, is het beter om het park te verwijderen.

Reactie

Mede door de te realiseren bebouwing wordt het een aantrekkelijk gebied voor een ieder om te verblijven en zal het plein meer tot zijn recht laten komen. Juist het ontwikkelen van nieuwe bebouwing biedt een enorme kans om de kernkwaliteit van het hart van Den Burg te versterken. Het achterwege laten van de bebouwing is tevens geen optie vanwege het sluiten van het 'winkel rondje'.

Onderdeel van de herontwikkeling en van de Groeneplaats zal de herinrichting van de buitenruimte zijn, echter valt dit buiten de werking van dit bestemmingsplan. De pleinen blijven behouden voor de markt en ook voor evenementen zal het in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Den Burg een mogelijkheid worden voorgesteld.

Een groen hart in Den Burg vinden wij belangrijk en het park heeft ook een positieve sociale functie. De bebouwing herstelt op een goede wijze de overgang naar het park.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Indiener geeft prioriteiten aan met betrekking tot kwaliteitsverbetering op Texel:

- Ontwikkeling en verbetering van badplaats De Koog.
- Ontwikkeling op en om de haven van Oudeschild.
- Schone stranden.

Reactie

Wij hebben kennis genomen van uw informatie. Wij gaan daar in deze Nota niet op in, omdat dit buiten het werkingsgebied van dit bestemmingsplan valt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 11. Werkgroep Hartversterkend

Zienswijze

Indiener verzoekt de herontwikkeling van de locatie te laten uitvoeren door middel van individueel particulier opdrachtgeverschap in plaats van particulier opdrachtgeverschap, mogelijk in collectief verband. Collectief opdrachtgeverschap bemoeilijkt de voortgang en de slagvaardigheid van het project.

Reactie

De gemeente sluit geen enkele vorm van opdrachtgeverschap op voorhand uit. De gemeente spreekt de voorkeur uit voor particulier opdrachtgeverschap met het oog op het bevorderen van de diversiteit aan bouwwerken. Een collectief van opdrachtgevers kan slagvaardiger en efficiënter zijn, maar dat is niet noodzakelijkerwijs altijd het geval. De gemeente laat aan de initiatiefnemer over of deze alleen of in collectief verband wil ontwikkelen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De kavels 1, 4 en 12 hebben de mogelijkheid om hun privé buitenruimte op te nemen in de kappen.

Indiener verzoekt alle bouwkavels deze mogelijkheid te bieden om de privé buitenruimte aan de parkzijde op te nemen in de kappen om zo de bouwkavel volledig te benutten

Reactie

Deze informatie is niet correct. Bij de kavels 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 is er een mogelijkheid voor een dakterras opgenomen. Er zijn een aantal kavels waar deze optie niet mogelijk is wegens één of een combinatie van de volgende reden(en): het type dak, ligging/situatie, bezonning of het wenselijk stedenbouwkundige beeld.

De kavels die geen optie hebben voor een dakterras in de kap, hebben wel een mogelijkheid om een terras op de 1^e verdieping te realiseren. Dus is er altijd een mogelijkheid voor een buitenruimte.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Verzocht wordt de commerciële functies ook te laten ontsluiten aan de parkzijde ten behoeve van bevoorrading van kleinere hoeveelheden.

Reactie

De eerste bouwlaag wordt ook aan de parkzijde ontsloten. Beleving met bestelbusjes zal mogelijk zijn. Echter een grotere (vracht)wagen kan niet aan de achterzijde komen in verband met de beperkte ruimte op het parkeerterrein.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Verzocht wordt de woningen individueel te laten ontsluiten aan de parkzijde. Laat de uitwerking hiervan over aan de eigenaar/huurder van de woning.

Reactie

De woningen hebben allemaal een ontsluiting aan de parkzijde. En er is zowel een individuele entree mogelijk als een collectieve entree. Deze uitwerking laten we over aan degene die het bouwplan realiseert.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Verzocht wordt de woningen individueel te laten ontsluiten aan de parkzijde en ook aan de voorzijde. Het oorspronkelijke Raaksje had deze mogelijkheid ook.

Reactie

Dat is mogelijk. De uitwerking is aan degene die het bouwplan realiseert. Gezien de gebruiksmogelijkheden van de commerciële ruimte kan een entree aan de voorzijde ten koste gaan van etalageruimte en/of terras en commerciële vierkante meters.

Daar waar ook een woning mogelijk is op de begane grond, kavel 1 en 12, wordt een ontsluiting gemaakt aan de voorzijde.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Een collectieve ontsluiting door middel van een galerij vindt indiener ongewenst en niet passend op deze gevoelige locatie.

Reactie

Dat is mogelijk in het bestemmingsplan. De uitwerking is aan degene die het bouwplan realiseert.

Als mensen collectief willen ontsluiten over meerdere panden, dan kunnen ze een pad maken bovenop de onderbouw van de begane grond (4m dieper dan bovenbouw) op de 1^e verdieping, en van daaruit de woningen ontsluiten.

Daarnaast geldt het beeldkwaliteitsplan, supervisie en de welstand ook voor de parkzijde van de ontwikkeling en wordt deze gevel niet als 'achterkant' beschouwd.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In de Toelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Den Burg in bredere zin. Het Raaksje was een element in de binnenring van het centrum (Groeneplaats, Parkstraat, Burgwal, Binnenburg/Vismarkt). Daaromheen is een tweede ring ontstaan (Warmoesstraat, Weverstraat, Stenenplaats, Hogerstraat, Gravenstraat). Deze dubbele ring is zeldzaam en uniek in Nederland.

Verzocht wordt hier aandacht aan te besteden in de Toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie

Wij vinden het een goede suggestie en deze zullen wij overnemen. In de Toelichting zal daar een passage over opgenomen worden.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting op het bestemmingsplan.

2.1 Historische ontwikkeling:

Na de eerste alinea zal de volgende tekst worden toegevoegd:

De binnenring van het centrum wordt gevormd door de Groeneplaats – Parkstraat – Binnenburg/Vismarkt – Burgwal. Dit vormde het uitgangspunt voor het huidige stratenpatroon. De tweede ring is daaromheen ontstaan: Warmoesstraat – Weverstraat – Stenenplaats – Hogerstraat – Gravenstraat. Deze dubbele ring is zeldzaam en uniek in Nederland.

Zienswijze

In de Toelichting staat vermeld dat in de Nota van Uitgangspunten geplannen er uitwisselbaarheid van de diverse commerciële functies moet zijn met wonen.

Verzocht wordt dit expliciet te vermelden in de Toelichting en zo mogelijk in de Regels.

Reactie

Dit uitgangspunt is verwerkt in de bestemmingsomschrijving van het artikel 'Centrum' in de Regels. Dit toont de diversiteit van mogelijke functies.

In de Toelichting staat onder planuitgangspunten/functionele mogelijkheden dat op de begane grond allerlei functies mogelijk zijn en op de verdieping alleen wonen. Ook de drie kavels met uitzonderingen (alleen wonen mogelijk of alleen centrumfunctie mogelijk) worden benoemd. Op deze wijze wordt het uitgangspunt vertaald in de Toelichting op het bestemmingsplan. Wij achten dat het op deze manier helder is aangegeven in het bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In het Beeldkwaliteitplan wordt als voorbeeld voor gevelbekleding voorgesteld een bekleding met lamellen. Dat is niet passend op deze locatie.

Hetzelfde geldt voor glaswanden. Verzocht wordt geen lamellen als gevelbekleding en minder dominante glaspartijen in de voorgevels van de panden in het centrum toe te staan.

Reactie

Er is hier een voorbeeld gegeven hoe er op een alternatieve en creatieve manier invulling kan worden gegeven aan de traditionele uitstraling zoals deze is voorgeschreven. Deze toepassing zou bijvoorbeeld toegepast kunnen worden als er een probleem ontstaat in de lichttoetreding (bouwbesluit).

De uitstraling van het pand hoeft hier niet onder te lijden, zie voorbeeld in het Beeldkwaliteitsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het bestemmingsplan wijkt niet af van een bestemmingsplan van een willekeurige dorp of plaats. Waarom is dit niet gewoon meegenomen met de komplannen?

Het beeldkwaliteitsplan geeft teveel details, waardoor de bovenwoningen maar zeer beperkt zijn in omvang en zeker niet geschikt zijn voor mensen met een beperking.

Reactie

Dit project loopt voor op het nieuwe komplan voor Den Burg. In verband met het kunnen aanbieden van de kavels is het noodzakelijk dat er op korte termijn een goede planologische regeling is.

Het bestemmingsplan werkt inderdaad volgens dezelfde systematiek en regels als de andere nieuwe bestemmingsplannen die op dit moment worden gemaakt. Het verschil is dat dit bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt, en dat de andere bestemmingsplannen voor de dor-

pen conserverend zijn. Door de koppeling met het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie is er zeker sprake van een plan dat afwijkt van een willekeurig bestemmingsplan.

Elk bouwplan dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Het bestemmingsplan strookt met de geldende regels voor bouwen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 12. Indiener 12

Zienswijze

‘Perceptie zoals het was, en zou moeten zijn’

Vanuit toeristisch oogpunt en vanuit het oogpunt van de bewoners zijn de nieuwbouwplannen voor het ‘afgrijselijke open gat’ midden in het dorp een positieve ontwikkeling voor Den Burg.

Het oude gemeentehuis was opgetrokken uit beton en glas en was geen toonbeeld van prachtige architectuur, maar een doelmatig gebouw. Pas na de sloop van dit gemeentehuis werden plannen inzichtelijk gemaakt voor de nieuwe gebouwen, hetgeen economisch en visueel acceptabel moet zijn.

Het vroegere ‘Raaksje’ was gezellige en nostalgische bebouwing. Dit hoort bij het eilandgevoel. Echter degenen die dit vinden, zijn mensen die het oude Raaksje van voor 1963 hebben gekend. Vijftig jaar geleden had men een ander perspectief dan nu. Er is veel veranderd op het gebied van toerisme, verkeer, vrije tijd, wereldbeschouwingen en ‘ruimtelijke ervaringen’.

Hiermee is in de nieuwbouwplannen onvoldoende of geen rekening gehouden:

1. De nieuwbouw komt te ver de Groeneplaats op, waardoor een heel klein plein overblijft. Het is meer een ruime bocht dan een plein.
2. In de noordwesthoek ontstaat daardoor een hele smalle doorgang naar de Binnenburg en de Vismarkt met het Waaggebouw worden voor de helft aan het zicht onttrokken.
3. Hierdoor worden evenementen, folkloredagen en markten ernstig beperkt, mede door de plannen om de Parkstraat autoluw te maken;
4. Artex gaat waarschijnlijk gehuisvest worden in het gebouw van de Rabobank.

De Groeneplaats moet dus bereikbaar blijven voor fietsers, autoverkeer en autoparkeren. Parkeermogelijkheid is een hoofdzaak voor het levend houden van het winkelbestand.

Reactie

In het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum zijn de historische lijnen van het oude Raaksje uitgangspunt geweest. Echter is de voorgevelrooilijn 2 meter naar achteren verschoven. De reden hiervan is de wens voor het behoud van voldoende ruimte op de Groeneplaats en het feit dat bebouwing hoger kan worden dan bij het Oude Raaksje het geval was. Het

bouwwolume is aangepast aan de moderne tijd en de moderne regelgeving voor bouwwerken. Uitgangspunt is om de twee pleinen weer te herstellen, waardoor het meer naar achteren verschuiven van de voorgevelrooilijn stedenbouwkundig niet wenselijk is.

De inrichting van de overige openbare ruimte op de Groeneplaats maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan, dus daar wordt bij de beantwoording van deze zienswijze niet verder op ingegaan.

De pleinen blijven behouden voor de warenmarkt, de zomermarkten en overige evenementen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

'Bebouwingslijnen'

Het voormalige gemeentehuis was onvriendelijk ten aanzien van het gebruikte materiaal (beton en glas) maar vooral ook door de zichtlijn: strakke lijn met alleen een bordes en een uitbouw van de raadszaal. In de nieuwe opzet wordt hiermee wel rekening gehouden, maar onvoldoende. Indiener stelt de volgende punten voor:

1. Het snijpunt van de noordwest hoek minimaal 5 meter naar achteren verschuiven, zodat het hele Waaggebouw zichtbaar wordt vanaf de Elementert, waarbij de hoek Groeneplaats/Parkstraat als draaipunt hanteert.
2. Het visueel zachter maken van de hoeken van het plan op de noordhoek en de zuidhoek door twee hoeken van 45 graden, waarbij bijvoorbeeld een snijpunt van twee keer 2.50 meter wordt gebruikt op de haakse hoeken van beide gebouwshoeken. Hierdoor ontstaan twee platte hoeken met een breedte van elk ongeveer 3.50 meter, waarbij in de bouwvoorschriften aangegeven kan worden dat deze platte hoeken de hoofdingang dient te worden van deze aangeduide percelen.
3. Het naar achteren schuiven van de horecapanden aan de Groeneplaatszijde ten opzichte van de hoekpanden met minimaal 3 meter verschil in de voorgevelrooilijn ten opzichte van deze hoekpanden, waardoor het visueel minder saai wordt en betere en luwe terrassen ontstaan, de klant beter kan vertoeven en dus een betere exploitatie mogelijk is.

Het plan staat of valt met de commerciële haalbaarheid met betrekking tot de exploitatie van de winkels en horeca die zich hier gaan vestigen.

Als het ontwerp niet wijzigt voorziet indiener dat er binnen 5 jaar helemaal niet gebouwd gaat worden, ofwel een behoorlijk aantal faillissementen.

Reactie

1. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt van de centrumontwikkeling is om ter plaatse van de huidige Groeneplaats in ruimtelijke zin weer twee pleinen te realiseren: de Vismarkt en de Groeneplaats. De situering van het hoekpand is hiervoor stedenbouwkundig bepalend, als dit pand 5 m naar achter zou worden verschuiven wordt deze 'beleving'

ondermijnd. Het Waaggebouw is deels zichtbaar vanaf de hoek Groeneplaats/Parkstraat en dit zal de nieuwsgierigheid wekken van de bezoeker en stimuleren om ook het volgende plein – de Vismarkt te ontdekken.

2. In bepaalde mate is dit mogelijk binnen de bestemmingsregels van het bestemmingsplan en zal dan worden beoordeeld door de supervisor en de welstand. De uitwerking mag niet ten koste gaan van het ruimtelijk uitgangspunt en de beleving van de pleinen.
3. Doordat de Groeneplaats als plein verkleind wordt t.o.v. de bestaande situatie, zal dit al veel meer ofwel voldoende beschutting bieden aan de terrassen. Verder is het in relatie tot het overige gevelbeeld in het winkelrondje niet gebruikelijk de panden 3m naar achteren terug te plaatsen. En ook hier wordt het gevelbeeld niet als saai ervaren. Dit wordt voorkomen doordat het plan toeziet op de realisatie van kleinschalige individueel vormgegeven panden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 13. Indiener 13

Zienswijze

Indiener vindt dat de Groeneplaats open, groen en ruim van opzet moet zijn. Ruimte is goud waard voor Den Burg. De bebouwing kan wel vanaf 'Oosterhof' in de Parkstraat doorgetrokken worden naar de hoogte van 'Winnubst' op de Groeneplaats. Maar geen bebouwing op de Groeneplaats. Dit plein moet beschikbaar blijven voor evenementen. Het winkelrondje moet ook ruimer gezien worden: Warmoesstraat, Gravenstraat, Schilderend, Weverstraat, Achterom en Burgwal. Hierdoor is het ook niet nodig om extra bebouwing op de Groeneplaats mogelijk te maken.

Wel is het wenselijk om in het centrum winkels en wonen door elkaar te mengen. Na de tweede wereldoorlog is ook niet alles teruggebouwd in de Parkstraat (voor De Combi en het voormalige Postkantoor) en ook dat wordt nu niet gemist. Na de sloop van het nieuwe gemeentehuis was er helaas geen optie om niets terug te bouwen. De winkeliers zitten niet te wachten op extra bedrijfsruimte: er is al leegstand en er staan panden te huur.

Reactie

Het uitgangspunt is het Plan C en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan, waarover de raad heeft besloten. Deze variant met twee pleinen is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Er blijft mogelijkheid voor evenementen.

Het door de raad vastgestelde beleid 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' is verwerkt in dit bestemmingsplan. Het daarin beschreven 'winkelrondje' wordt gehanteerd en daar maakt de Groeneplaats wel deel van uit. Ook in dit bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum' sprake van menging van functies, waaronder bijvoorbeeld winkels en woningen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het Polderhuis en De Waag zouden een ruimere bestemming moeten krijgen.

Reactie

Het Polderhuis is niet in het plangebied gelegen, dus daar wordt nu niet verder op ingegaan.

Voor De Waag wordt voorgesteld om dit in het plangebied op te nemen.

Wij willen u ook verwijzen naar de ambtshalve aanpassing met nummer 67.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 14. Indiener 14Zienswijze

Indiener dient een zienswijze in voor de goot- en nokhoogte van kavelpaspoort nummer 3 op de Groeneplaats.

Reactie

Uit de zienswijze blijkt onvoldoende waar u op doelt met betrekking op de goot- en nokhoogte van kavelpaspoort nummer 3. De kavelpaspoorten maken geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Er wordt met u overleg gevoerd over de afname van kavel 3 op de hoek van de Groeneplaats – Vismarkt en in dat overleg heeft u aangegeven dat de goot- en bouwhoogte onvoldoende hoog zijn.

Met het oog op het vergroten van de flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt voorgesteld een ambtelijke wijziging te verwerken in het plan: Het opnemen van een afwijking van de bouwregels, waarbij de bouwhoogte kan worden vergroot naar maximaal 12,5 meter. Dit is geen 'recht', maar een mogelijkheid tot afwijken. Het ontwerp dat eventueel afwijkt van de bouwregels zal worden getoetst aan de toetsingscriteria, waaronder het Beeldkwaliteitsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij willen u ook verwijzen naar de ambtshalve aanpassing met nummer 49.

Ad 15. Indiener 15

Zienswijze

In de onderbouwing wordt aangegeven dat er vanaf 2007 door de inwoners van Texel is gedebatteerd over de invulling van het hart van Texel naar aanleiding van het afbreken van het voormalige raadhuis. De inwoners hebben gekozen voor één van de drie ontwerpen. Dit speelde zich af voor de crisis.

Nu ligt er een geheel nieuw plan, in een economische tijd waardoor het opstarten en doorzetten van dit project zeer ongewis is.

Door het starten van een geheel nieuw plan vindt indiener het noodzakelijk een inspraakronde te houden en deze nieuwe aspecten te kijken.

Reactie

Dit plan is gebaseerd op het in 2007 vastgestelde 'Plan C'. Plan C is een ruwe schets, welke nu verder is uitgewerkt. Er is dus geen sprake van een geheel nieuw plan.

Er zijn bij de verdere uitwerking voor diverse belanghebbende partijen bijeenkomsten georganiseerd, waarin de plannen zijn gepresenteerd. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Ook in de huidige conjunctuur is er belangstelling voor het realiseren van commerciële ruimte en woningen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De economische uitvoerbaarheid wordt uitgevoerd door 'particulier opdrachtgeverschap'. Er ligt een uitgebreide marktverkenning aan ten grondslag en er is naar aanleiding daarvan een grondexploitatie opgesteld.

In dit ontwikkelingsplan is nergens een marktverkenning, noch de gegevens van de grondexploitatiebegroting weergegeven. Wie zijn de particuliere opdrachtgevers en zijn deze kredietwaardig? Er wordt gesteld dat het plan financieel haalbaar is. Indiener concludeert echter dat je op dit drijfzand geen herontwikkelingsplan kan goedkeuren.

Reactie

De economische uitvoerbaarheid is beschreven in de bouwgrondexploitatiebegroting en de herziening daarvan is medio 2013 door de gemeenteraad vertrouwelijk vastgesteld. Dit besluit dat op 3 juli 2013 is genomen, is openbaar en kunt u inzien via de gemeentelijke website www.texel.nl.

Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente de herontwikkeling planologisch mogelijk. De verdere privaatrechtelijke uitwerking, zoals de verkoop van bouwgrond aan opdrachtgever, valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 16. Question Exploitatie BVZienswijze

Het geldende bestemmingsplan Centrum Den Burg is in overleg met de branche zorgvuldig samengesteld. In dit plan uit 1992 staat het horecagebied centraal en werd de noodzaak voor een horeca concentratiegebied genoemd. Hoe hiermee omgegaan is, is niet juist: er werd en wordt geen eerlijk spel gespeeld.

Indiener stemde pas in met het verplaatsen van zijn onderneming naar het horecacentratiegebied toen de gemeente stelde dat met de onderhandelingen met twee andere zaken buiten het centrum zou worden begonnen. De verplaatsing lijkt achteraf nutteloos, voor de rest is het beleid niet geëffectueerd.

Voor deze bedrijven was weinig ruimte binnen het door de gemeente aangewezen gebied, echter er zou plaats vrij komen indien het gemeentehuis zou verdwijnen. Achteraf bleek dat de onderhandelingen nooit zijn gestart en er is na de sloop van het gemeentehuis niet met deze mensen gesproken.

Indiener vindt het dus onbegrijpelijk dat er weer horecagrond buiten het gebied wordt toegevoegd.

Het toestaan van een inpandige verbinding tussen de Slock, betekent een ongewenste illegale vergroting van de Grote Slock. Dit loopt ver en nutteloos vooruit op toekomstige plannen en misschien wel een derde plein.

Indiener gaat uitgebreid in op zijn voormalige horeca-etablisement en hoe een en ander in zijn ogen niet geheel juist is verlopen met de gemeente.

Het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum staat haaks op het nu geldende bestemmingsplan. Indiener is er dus faliekant tegen.

Horeca in de Parkstraat is ongewenst. In dit kader speelt nog een procedure over een illegale aanbouw van De Slock bij de Raad van State.

Een derde plein is niet nodig en volstrekt overbodig.

De Groeneplaats behoudt te weinig ruimte voor een gezond terras bij een horecabedrijf. Indiener verzoekt om een grotere Groeneplaats dan nu staat aangegeven en de Parkstraat niet mee te nemen.

Reactie

De raad heeft besloten om variant 'Plan C' verder uit te werken. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is de realisatie van twee pleinen. Dit uitgangspunt is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum. De Groeneplaats wordt dan ook minder groot dan dat deze nu is, maar het tweede plein aan de Vismarkt komt daar straks bij.

In de door de raad vastgestelde 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' is sprake van drie 'pleinen'. Door dit in 2010 vastgestelde nieuwe concentratie beleid is het concentratiebeleid uit de jaren negentig komen te vervallen. Het vigerende bestemmingsplan uit 1991 wordt geactualiseerd in het

kader van het project 'actualisering bestemmingsplannen kernen 2010-2015' en dit ontwerp bestemmingsplan is daar een onderdeel van. Hierin wordt het geldende beleid verwerkt. Een deel van de Parkstraat maakt deel uit van 'Plan C' en het maakt deel uit van het stedenbouwkundige model zoals dat door de raad is vastgesteld. het deel van de Parkstraat ter hoogte van De Slock valt buiten de werking van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 17. Indiener 17

Zienswijze

Indiener is eigenaar van twee vakantiewoningen op Texel en keurt de geplande bebouwing op de Groeneplaats af. Het ruime plein dat is ontstaan na de sloop van het voormalige gemeentehuis, geeft het dorpshart een heel bijzonder en multifunctioneel karakter. Het geeft ruimte voor velerlei invullingen en is uitnodigend en straalt een natuurlijke behaaglijkheid uit.

Indiener wil voorkomen dat eenzelfde fout wordt gemaakt als in de tijd dat het 'wanstaltige' oude gemeentehuis is neergezet. Koester de ontstane ruimte en voorkom dat het wordt gesmoord in de bebouwing.

Reactie

De raad heeft in 2007 besloten om variant 'Plan C' verder uit te werken. Tevens heeft de raad het stedenbouwkundig model vastgesteld. Dit is samen met het vastgestelde beleid verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Er is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en juist de historische lijnen van het karakteristieke 'oude Raaksje' hebben als basis gediend voor een stedenbouwkundige invulling van het plan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 18. Indiener 18

Zienswijze

Indiener is regelmatige bezoeker van Texel en Den Burg en volgt de ontwikkelingen van de bouwplannen van het centrum op de voet.

De ruimte die ontstond na de sloop van het gemeentehuis is een verademing, waardoor het achterliggende parkje meer in het zicht kwam en meer lucht kreeg.

Door de bouw van een aaneengesloten rij panden wordt het park weer onttrokken aan het zicht en toezicht.

Gevolg is dat het rommelig wordt waardoor men er niet graag vertoeft.

Indiener verzoekt de groene ruimte te behouden in de vorm van een groene brink waar mensen elkaar treffen, kinderen spelen, markten en toeristische activiteiten plaatsvinden.

Reactie

De raad heeft in 2007 besloten om variant 'Plan C' verder uit te werken. Tevens heeft de raad het stedenbouwkundig model vastgesteld. Dit is samen met het vastgestelde beleid verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Er is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en juist de historische lijnen van het karakteristieke 'oude Raaksje' hebben als basis gediend voor een stedenbouwkundige invulling van het plan.

Bij de overgang van de bebouwing naar het park wordt rekening gehouden met een 'groene overgang'. Op de Groeneplaats en de Vismarkt zal ruimte blijven voor markten en andere (toeristische) evenementen. Dit valt buiten dit plangebied.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Indiener vindt de keuze voor het historische model weinig interessant. Indiener geeft de voorkeur aan hedendaagse ontwerpen die refereren aan de historie, maar geen kopieën zijn.

Reactie

In het plan is een relatie gelegd met de historische lijnen van het Oude Raaksje en de kleinschaligheid daarvan. Ook de gevarieerde bouw is daarvan een onderdeel. De variatie in schaal en maat met kleinere bouwvolumes is kenmerkend voor de dorpse/ambachtelijke sfeer. In dit bestemmingsplan maken we planologisch de bebouwing mogelijk. Er is voldoende ruimte binnen de toetsingskaders, waaronder het beeldkwaliteitplan, om uitvoering te geven aan een eigentijdse architectonische uitwerking.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Indiener vraagt zich af of er in deze economische ongunstige tijd ondernemers en bewoners te vinden zijn. Zeker nu vele woningen en bedrijfspanden leeg staan.

Reactie

Met dit bestemmingsplan maken we de ontwikkeling planologisch mogelijk. Het is aan de ondernemer/bewoner of zij het rendabel acht om te gaan ontwikkelen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 19. Partex BV

Zienswijze

De voorgestelde fasering door het in particulier opdrachtgeverschap uitgeven van gronden en kavelpaspoorten zal resulteren in een jarenlange bouwput aan de Groeneplaats, welke een ernstig negatief effect zal hebben op de exploitatie van het Lindeboomcomplex. Om overlast zoveel mogelijk te beperken is het noodzakelijk om de bouw in een aaneensluitende bouwstroom te realiseren.

Reactie

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. De organisatie van de bouwstroom valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. De gemeente streeft ernaar de bouwstroom zoveel mogelijk te clusteren. Dat is in het belang van de openbare ruimte, bestaande ondernemingen, omwonenden, en niet in de laatste plaats de opdrachtgever zelf.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor de bedrijfsvoering van het Lindeboomcomplex. In een privaatrechtelijke akte zijn daar expliciete afspraken over gemaakt. De in de plannen voorziene toename van horeca kan de toegankelijkheid van het Lindeboomcomplex ernstig bemoeilijken. Indiener mist in het ontwerp bestemmingsplan een verkeerscirculatieplan en de waarborging van een goede toegankelijkheid per auto van het Lindeboomcomplex.

Reactie

In het bestemmingsplan zijn de terrassen specifiek aangeduid. De inrichting van de openbare ruimte valt buiten dit bestemmingsplan. Vanzelfsprekend wordt met de inrichting rekening gehouden met de toegankelijkheid van bestaande panden en voorzieningen. De toegankelijkheid of bereikbaarheid wordt niet genoemd in en maakt geen onderdeel uit van de door u genoemde akte.

Mogelijk is de toegankelijkheid via de Groeneplaats nog voor slechts beperkte tijd relevant voor uw bedrijfsvoering. U beschikt over een vergun-

ning voor renovatie en nieuwbouw van het Lindeboomcomplex, waarbij de ontsluiting via de Gravenstraat wordt geregeld.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is een van de ambities het creëren van extra rustpunten in het winkelgebied door versterking van recreatieve potenties van de pleinen (horeca), waarbij planologisch geregeld moet worden dat er maximaal 50% van het oppervlak met horeca ingevuld wordt. Deze ambitie is strijdig met de in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en Partex BV (als rechtsopvolger) gemaakte afspraken. Er is overeengekomen dat concentratie van horecavoorzieningen in en bij het Lindeboomcomplex wordt bevorderd. Indien de gemeente toch horeca activiteiten aan de Groeneplaats wil ontwikkelen heeft zij de plicht bij permanente horeca-activiteiten deze in de eerste plaats tegen nader overeen te komen voorwaarden aan Partex BV aan te bieden.

Reactie

In het bestemmingsplan is sprake van publiekrecht. Hetgeen privaatrechtelijk al dan niet is geregeld, speelt hierbij geen rol. Overigens bestrijden wij dat een ontwikkeling als deze in strijd zou zijn met genoemde overeenkomst. Met dit bestemmingsplan worden planologisch ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het ambitieniveau in het plan ten aanzien van de hoeveelheid horeca is zeer ruim omschreven. De nadelige gevolgen zoals herrie/overlast kunnen conflicterend zijn met de voorziene woonfunctie en kan afbreuk doen aan de exploitatiemogelijkheden van het Lindeboomcomplex.

Reactie

In een centrum gebied is menging van functies, waaronder horecafuncties wenselijk en gebruikelijk. Dit is ook in de 'Nota van Uitgangspunten komplannen' en de 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur' aangegeven. In het centrum van Den Burg is reeds sprake van menging van deze functies. Het is aan de bewoner of deze in de nabijheid van een horeca of andere centrumfunctie wil wonen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 20. Indiener 20

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan tegenstrijdig is aan het reeds vastgestelde beleid zoals de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur':

- Het in grote mate creëren van ruimte voor nieuwe/extra horeca inclusief terrassen in het centrum van Den Burg.
- De horeca van de Parkstraat bevindt zich buiten de horecacluster.
- De versterking van horeca moet primair gericht worden op De Koog en detailhandel primair op den Burg.
- In Den Burg moet de huidige ruimtelijke en functionele structuur versterkt worden.
- De horeca van de Parkstraat bevindt zich buiten het horecaconcentratiegebied conform het geldende beleid.
- In de regels wordt expliciet uitzondering gemaakt voor horeca voor gebouwen die niet zijn voorzien van een specifieke horeca-aanduiding, waarbij wordt verwezen naar bijlage 2.

De hoeveelheid geplande horeca alsmede de locatie binnen het bestemmingsplan zijn onjuist opgenomen.

De extra hoeveelheid horecavoorzieningen in een geconcentreerd gebied met een mogelijke ruime opstelling, de trends en ontwikkeling in de horeca zullen een sterk aanzuigende werking op Den Burg hebben. Dit terwijl er sprake is van een stabilisatie van het aantal bezoekers (maximalisatie van aantal slaapplekken). Er zal het tegenovergestelde worden bereikt van hetgeen in de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' is vastgelegd: detailhandel richten op Den Burg en horeca op De Koog.

In het bestemmingsplan wordt niets vermeld over verplaatsen en/of afbouwen van horeca op andere plaatsen. Met dit bestemmingsplan inclusief de terrassen is er ruwweg sprake van een verdubbeling.

Reactie

In het bestemmingsplan is de Toekomstvisie voorzieningenstructuur alsmede de Nota van Uitgangspunten complannen gevolgd.

De Parkstraat maakt in de vastgestelde Toekomstvisie voorzieningenstructuur geen deel uit van één van de horecapleinen. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden voor realisatie van een horecavoorziening in de Parkstraat binnen dit plangebied. Dit zal dan ook specifiek aan de gemeenteraad worden voorgelegd als afwijking op het vastgestelde beleid. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en met betrekking tot de gewenste voorzieningenstructuur bestaat geen bezwaar om hier de mogelijkheid te geven voor horeca.

In de toekomstvisie is geen beleid opgenomen voor verplaatsing of afbouwen van de horeca buiten deze gebieden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In de regels is een verwijzing naar een toetsingskaart horecagebieden. De status van dit document is niet duidelijk. Het is niet duidelijk op basis waarvan deze kaart is opgesteld. De bestaande horeca in Den Burg kent de kaart niet. De afwijking van de gebruiksregels is onjuist en dient te worden geschrapt. Dit is tegenstrijdig met het huidige bestemmingsplan en het vastgestelde beleid en toekomstvisies van de gemeente Texel.

De toetsingskaart dient vooraf te zijn vastgelegd en vastgesteld. De toetsingskaart dient uit het plan te worden verwijderd.

Reactie

De toetsingskaart is gebaseerd op de (nieuwe) pleinen voor horeca, zoals beschreven in de Toekomstvisie voorzieningenstructuur: 'Groenplaats', 'Stenenplaats', Hollebol'. Deze toekomstvisie is vastgesteld en is vertaald naar planologische kaders in dit bestemmingsplan. Voor de planologische uitwerking is een duidelijke kaart gemaakt, die als toetsingskaart dient bij het plan. Het plan, en de toetsingskaart als onderdeel daarvan, wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij willen u ook verwijzen naar de ambtshalve aanpassing met nummer 63.

Zienswijze

Al het belang ontbreekt vanuit het direct economisch perspectief om detailhandel verder te ontwikkelen, anders dan in het reeds vastgestelde beleid is opgenomen. Dit zal meteen van invloed zijn op de buitendorpen, waaronder De Koog en andere detailhandel locaties binnen het winkelrondje in Den Burg.

Hierbij is mede van invloed: de economische situatie van de locale detailhandel op Texel en in Den Burg, de huidige leegstand in het winkelrondje in Den Burg, de maatschappelijke ontwikkeling (internet), de trend van afnemend gebruik van detailhandel oppervlakte in de dorpen en de meer dan eens uitgesproken verwachting van een verder afnemende behoefte aan (kleinschalige) detailhandel.

In plaats van versterking van het winkelrondje zal het gevolg zijn een concentratie van detailhandel in beperkt gebied in Den Burg.

Reactie

Het bestemmingsplan vertaalt het geldende beleid in planologische mogelijkheden. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies mogelijk en dus niet alleen detailhandel en horeca. Om recht te doen aan de vigerende beleidskaders is horeca aan een maximum gebonden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Op de maandagmorgenmarkt is in de zomermaanden regelmatig sprake van extra behoefte aan staanplaatsen. Dit geeft overlast in de aanpalende gebieden/straten.

Ook de reguliere maandagmorgenmarkt zal problemen ondervinden bij realisatie van dit bestemmingsplan: de omvang van het marktgebied, de omgeving direct gelegen aan het huidige marktgebied. Gezien de toename van de vraag is de afname van de omvang van het marktgebied tegenstrijdig.

De toegang tot de winkels zal worden bemoeilijkt en dus de economische belangen van de detaillist.

Indiener is van mening dat deze economische belangen alsmede de veiligheid zwaar wegen. Op marktdagen zal de bereikbaarheid voor de brandweer nagenoeg onmogelijk zijn.

Reactie

De pleinen blijven beschikbaar voor de markten.

Bij de markt wordt altijd rekening gehouden met een open strook ten behoeve van de hulpdiensten.

De warenmarkt wordt uitgezet binnen het voor de markt aangewezen gebied. De inrichting en beheer van de warenmarkt vallen buiten de werking van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 21. Indiener 21

Zienswijze

In de jaren negentig werd besloten het gemeentehuis te verplaatsen. In de discussie hoe de vrij te komen ruimte ingevuld zou moeten worden zijn veel ideeën naar voren gebracht: veel groen, ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten met daarbij ruimte voor ondersteuning door winkels en horeca.

Het plan is nu gereduceerd tot louter alleen winkels (30%) en horeca (70%). Is dit wat we willen of moet het breder getrokken worden? Na het verdwijnen van het gemeentehuis is er meer licht op het plein en het park, een verbeterd zicht op het Polderhuis en de Kerk. De Groeneplaats met speeltuin is een prima visitekaartje van Den Burg. Met deze positieve zaken moet rekening gehouden worden. Echter door dit plan wordt dit teniet gedaan.

Het huidige horeca bestand is afgestemd op de behoefte van toeristen en plaatselijke bevolking. De zaken zijn geupdate of vernieuwd, er zijn jonge ondernemers gekomen en ze kunnen voldoen aan de vraag van de markt. Op een paar momenten in het hoogseizoen kan er wat capaciteit bij. Den Burg zal meer cyclisch worden, waardoor het aanblik in het laagseizoen zal zijn : veel sluitingstijd en weinig openingsuren. Dat draagt niet bij aan een dynamisch centrum.

Indiener vraagt zich af of de mooie ideeën qua gevels en authentieke bouwstijlen, klein en pittoresk gebouwd gaat worden of dat men vanuit economisch oogpunt groot en efficiënt gaat bouwen.

Deze schaalvergroting in Den Burg zal ertoe leiden dat de horeca en detailhandel in de dorpen verder af zal nemen, hetgeen van invloed is op de leefbaarheid in de dorpen.

Indiener is van mening dat er kleinschalig en met smaak best wat toe te voegen is aan de Groeneplaats. Het moet iets wezenlijks toevoegen en de bestaande centrumfunctie versterken. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het park in het kader van de kernkwaliteit rust en ruimte.

Een muzieknis is een goede optie, gekoppeld aan een fraai paviljoen, maar dan meer in het park, waardoor een levendig geheel ontstaat.

Aan de zijde van de Parkstraat kunnen een paar panden toegevoegd worden. Op deze wijze behoudt het centrum en het park het huidige open karakter.

De laatste gepresenteerde plannen zullen ervoor zorgen dat het park letterlijk en figuurlijk weer naar de achtergrond verdwijnt, waardoor verloedering op de loer ligt.

Reactie

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het door de raad vastgestelde 'Plan C' en de stedenbouwkundige uitwerking daarvan: 'Het nieuwe Raaksje'. Hierdoor ontstaan weer twee pleinen aan de Groeneplaats en de Vismarkt. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met behoud van het park, met een goede ontsluiting van het park, en een goede aansluiting van de nieuwe bebouwing op het park.

In het bestemmingsplan worden de kaders gegeven met betrekking tot bijvoorbeeld oppervlakte en bouwhoogte. Daardoor wordt gestuurd zodat er geen 'massale' gebouwen kunnen ontstaan. Elk bouwplan wordt bovendien getoetst worden aan het BKP.

In het bestemmingsplan worden centrumfuncties mogelijk gemaakt. Het is aan de ondernemer welke functie hij kiest. Een pand met de aanduiding horeca hoeft de ondernemer niet per se een horecafunctie te huisvesten. Vanuit de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' is ervoor gekozen om het gebroken winkelrondje te herstellen. Dat heeft een positieve invloed op alle ondernemers in het centrum van Den Burg.

De pleinen blijven beschikbaar voor markten en evenementen, in het park kan men de rust vinden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 22. Texels Ondernemers Platform (TOP)

Zienswijze

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum bevat veel beleidsuitgangspunten uit het begin van deze collegeperiode en grijpt terug op visies en beleidsnota's. Hierin zijn een aantal essentiële en actuele toekomstontwikkelingen niet meegenomen. Daarom zijn sommige zaken in dit plan nog niet of niet goed uitgewerkt. Er staan ook geen oplossingen voor een aantal effecten die de realisatie van dit plan met zich mee zal brengen.

De gedachte dat deze ontwikkeling goed is voor het hart van Den Burg wordt wel ondersteund.

Het doel is het creëren van een aantrekkelijk en levendig centrum, onder andere door het sluiten van het winkelrondje, het hanteren van de cultuurhistorische waarden van dit cultuurhistorisch gebied en het hanteren van een strikt beeldkwaliteitsplan.

De doelstelling om het winkelrondje te sluiten wordt ondersteund, echter dit wordt nu gedaan door het niet segmenteren van 1.500 m² commercieel vloeroppervlak.

Alleen woon- en horecafuncties zijn specifiek gedefinieerd in het plan. Om het plan haalbaar te maken dient een aanzienlijke uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandelsoppervlak te worden gerealiseerd. Een hoogleraar E Commerce van de Erasmus Universiteit heeft medio 2013 aangegeven dat er op Texel grofweg 10.000 m² teveel vloeroppervlak is om in de toekomst succesvol te kunnen zijn. Dit is gebaseerd op het gemiddeld aantal bezoekers en het vigerende bestedingspatroon.

Om vloeroppervlak toe te voegen, zou er sprake moeten zijn van een toename van het aantal bezoekers en/of een hoger bestedingspatroon per bezoeker/inwoner. Dit lijkt geen uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in 2009 gepubliceerde 'Toekomstvisie Voorzieningenstructuur'. In deze visie zit geen enkele verwijzing naar een ander conjunctuurbeeld (al dan niet tijdelijk), effecten van internetwinkelen en andere vormen van E-commerce, die in elk geval in de toekomst de detailhandel in de kern raken en tot grote veranderingen leiden.

Het uitsluiten van een supermarkt beperkt de mogelijkheden tot invulling van de vierkante meters detailhandel. De sociale functie van supermarkten is sterk, zou bijdragen tot levendigheid op de Groeneplaats, en er is geen percentage van betekenis aan online dagelijkse boodschappen.

Probleem bij een supermarkt is dat er geen aanvullende parkeerfunctie is gedefinieerd in de nabijheid van de Groeneplaats.

Indiener verzoekt om de invulling van de genoemde commerciële plint met horeca en winkels te herzien door een andere invulling, zoals een culturele invulling en meer woonoppervlak. Dit moet veel gedetailleerder moeten worden uitgewerkt.

Reactie

In de in september 2011 vastgestelde Nota van Uitgangspunten komplanen is aangegeven dat de diverse functies in het centrum uitwisselbaar moeten zijn met de mogelijkheid tot wonen, en dat er een menging van functies met horeca rond onder andere de Groeneplaats zou moeten zijn. Het vastgestelde beleid, zoals de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' is vertaald in het plan.

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum' detailhandel mogelijk en is een supermarkt niet uitgesloten.

In de Nota van Uitgangspunten is dat de systematiek eenvormig en eenduidig moet zijn. Dan ligt het niet in de lijn om juist in een centrumgebied gedetailleerd te bestemmen. Flexibiliteit in de bestemmingsomschrijving is voor de ondernemer juist een pre. De functies die u noemt zijn mogelijk. De ondernemer *moet* geen horeca realiseren, het behoort tot één van de mogelijkheden.

Het is juist de enige functie die is beperkt.

Wij willen de vrijheid aan de ondernemer overlaten, zodat deze kan inspelen op de actuele vraag vanuit de markt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De terrasvoorzieningen zijn zodanig gedefinieerd dat hiermee niet het maximale rendement van het zitten in de zon kan worden behaald.

Indiener verzoekt de maatvoeringen zodanig aan te passen dat de terrassen zo lang mogelijk in de zon liggen.

Indiener verzoekt aan te geven of er door bestaande horecaondernemingen claimrechten op de Groeneplaats gevestigd zijn voor terrasvoorzieningen. Indiener vermoedt dat deze rechten wel bestaan, maar niet in beeld zijn gebracht.

Reactie

De terrassen aan de Groeneplaats zijn zuidwest georiënteerd, dit is juist zeer gunstig ten aanzien van de bezonning. Het terras heeft juist de zon in de middag en 's avonds tot zonsondergang. In de vroege ochtend en in de winter als de zon lager staat zou er op het terras schaduw kunnen vallen. Er wordt verondersteld dat op die momenten de terrassen niet of nauwelijks worden gebruikt.

Het al dan niet bestaan van claimrechten valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. Er zal hier dus niet op worden ingegaan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In verband met de hoge waarden van het gebied, worden duidelijke kaders gesteld. Dit zijn strikte kaders, maar er ontbreken duidelijke randvoorwaarden die de ontwikkeling van dit plan mogelijk maken.

Om het winkelrondje te sluiten zouden de winkels en horecaondernemingen die niet in het rondje vallen moeten worden gefaciliteerd om zich binnen het rondje te vestigen. Dit kan door middel van een subsidie. De panden die buiten het winkelrondje liggen, kunnen dan herbestemd worden.

Om het winkelrondje te sluiten moet je de concentratie van winkels en horeca binnen dit rondje forceren.

In het convenant van Texels Verbond van Ondernemers (TVO), Ondernemersvereniging Den Burg en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Texelstond opgenomen dat voorrang voor vestiging op de Groeneplaats werd verleend aan ondernemers die van buiten het winkelrondje kwamen, maar er zijn verregaande maatregelen nodig om het sluiten van het rondje en het aantrekkelijk maken van dit winkelgebied te forceren.

Indiener verzoekt dit als randvoorwaarde op te nemen.

Reactie

Het opnemen van deze randvoorwaarde is niet mogelijk in de regels van een bestemmingsplan, dit betreft een privaatrechtelijk aspect. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

In de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' uit 2009 staat dat Texel zich qua detailhandel moet richten op Den Burg en qua horeca op De Koog. Het scheiden van detailhandel en horeca is door 'het nieuwe winkelen' achterhaald. Bezoekers van het eiland vormen de grootste economische doelgroep van horeca en detailhandel in Den Burg. Men wil 'funshoppen' en stelt hoge eisen aan spanning, verlichting, geur, muziek en gemak. Ook vanuit dit perspectief moeten randvoorwaarden geschept worden die de diversiteit, kwaliteit en belevingswaarde van het winkelrondje forceren.

Er moet worden gekeken naar het gehele winkelrondje, de mogelijkheden om kwaliteitsimpulsen met de ondernemers tot stand te brengen en dit specifieke bestemmingsplan zou een onderdeel moeten worden van het gehele bestemmingsplan Den Burg.

In de 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur' staat het derde ambitieniveau geformuleerd: schaalvergroting van het relatief kleinschalige aanbod van horeca- en detailhandelsondernemingen. Indiener vraagt zich af of deze ambitie wel past in het unieke, diverse en kleinschalige aanbod van Den Burg.

Indiener verzoekt dit nader te specificeren als deel van het forceren van een kwaliteitsimpuls in het hele rondje van Den Burg.

In de Toelichting op het plan wordt gesproken van 'uitgaan van kleinschalige voorzieningen'. Indiener wil graag weten wat daarmee wordt bedoeld in relatie met de ambitie van schaalvergroting.

Reactie

Schaalvergroting wordt aan de markt overgelaten. Indien behoefte is kunnen ondernemers ervoor kiezen om oppervlakte te vergroten door panden samen te voegen. Qua uitstraling blijft ingezet worden op kleinschaligheid.

Het eventueel realiseren van een kwaliteitsimpuls voor het hele winkelrondje valt buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Parkeren in de directe nabijheid van het winkelgebied is fundamenteel voor het functioneren ervan.

'Voor de eventuele overige parkeerbehoefte wordt een oplossing gezocht in de schil' 'parkeergelegenheid is op loopafstand beschikbaar' en 'indien nodig wordt onderzocht of hier nieuwe voorzieningen nodig zijn': Indiener is van mening dat adequate parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd in de directe nabijheid van het rondje van Den Burg, om de (dag)horeca en winkelfunctie van het rondje tot haar recht te laten komen. Indiener verzoekt deze mogelijkheid daartoe te onderzoeken en als integraal onderdeel van dit plan op te nemen.

Reactie

Het onderzoek naar adequate parkeergelegenheid in de directe nabijheid van het winkelrondje in Den Burg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar van het 'Mobiliteitsplan'.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 23. Toekomst**Reactie**

Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maandag 28 oktober was de laatste dag om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijze is op dinsdag 29 oktober binnengekomen en zal daarom niet worden behandeld in deze Nota.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

TOELICHTING

Ambtshalve aanpassing 1

1.1 aanleiding: 'Er worden twaalf kavels uitgegeven voor een invulling met centrumvoorzieningen en wonen op de verdiepingen' *wordt gewijzigd in* 'Er worden twaalf kavels uitgegeven voor een invulling met centrumvoorzieningen en wonen op de verdiepingen. Bij twee kavels is wonen op de begane grond mogelijk.'

Ambtshalve aanpassing 2

1.1 aanleiding: 'Vanwege de ligging in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied is er sprake van een hoog ambitieniveau met betrekking tot de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit' *wordt gewijzigd in* 'Vanwege de ligging in een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied is er sprake van een hoog ambitieniveau met betrekking tot de stedenbouw en beeldkwaliteit'

Ambtshalve aanpassing 3

1.1 aanleiding: 'Daarom is een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan opgesteld, op basis waarvan per kavel een zogenaamd 'kavelpaspoort' wordt uitgegeven' *wordt gewijzigd in* 'Daarom is een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 2 bij de regels), op basis waarvan per kavel een zogenaamd 'kavelpaspoort' wordt uitgegeven'.

Ambtshalve aanpassing 4

1.1 aanleiding: 'Dit bestemmingsplan vormt het juridisch – planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt' *wordt gewijzigd in* 'Dit bestemmingsplan vormt het juridisch –planologisch kader waarbinnen een herontwikkeling mogelijk wordt'.

Ambtshalve aanpassing 5

1.3 planologische regeling: 'De beleidsuitgangspunten en juridische planopzet van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Den Burg' *wordt gewijzigd in* 'De beleidsuitgangspunten en juridische planopzet van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen en de Nota van Uitgangspunten complannen'.

Ambtshalve aanpassing 6

2.3 voorgenomen initiatief: 'Er wordt uitgegaan van maximaal 16 appartementen' *wordt gewijzigd in* 'Er wordt uitgegaan van maximaal 16 woonappartementen'.

Ambtshalve aanpassing 7

2.3 voorgenomen initiatief: 'De openbare ruimte rondom de uit te geven kavels wordt door de gemeente ontwikkeld' *wordt gewijzigd in* 'De openbare ruimte

rondom de uit te geven kavels wordt door de gemeente ontwikkeld. Ruimte voor markten blijft behouden op de pleinen en de andere conform vigerend beleid aangegeven ruimten door de gemeente’.

Ambtshalve aanpassing 8

2.4 Stedenbouwkundig Plan: ‘De intentie vanuit het stedenbouwkundig ontwerp is het verplaatsen van de bomenrij langs de noordzijde van de Parkstraat naar de zuidzijde van de straat. Onderzocht wordt of dit de huidige bomen kunnen zijn of een nieuw aan te planten rij van bomen die een meer transparante kroon hebben en of dit direct met de herontwikkeling van het plangebied wordt uitgevoerd, of in een volgende fase’ *wordt gewijzigd in* ‘De gemeente is bezig met het ontwerp van de ruimte rondom het plangebied. In het geval van de bomen in de Parkstraat is gesteld dat de intentie bestaat de bomenrij te verplaatsen van de noord- naar de zuidzijde van de straat. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de bomenrij nog voldoende vitaal is en voor langere tijd behouden kan blijven. Het doen van een investering in de verplaatsing of vernieuwing van de bomenrij is dan ook niet aan de orde’.

Ambtshalve aanpassing 9

2.4 figuur 4: er zal een omschrijving worden opgenomen bij figuur 4, waarbij staat vermeld dat de rode stippellijn het gebied van het beeldkwaliteitsplan is.

Ambtshalve aanpassing 10

2.4 stedenbouwkundig plan: ‘Hierdoor ontstaat vanuit de Parkstraat een toegang naar het achterliggende park en naar de parkeervoorziening met 23 parkeerplaatsen’ *wordt gewijzigd in* ‘Hierdoor ontstaat vanuit de Parkstraat een toegang naar het achterliggende park en naar de parkeervoorziening met 21 tot 22 parkeerplaatsen’

Ambtshalve aanpassing 11

2.5 figuur 6: Vismarkt *wordt gewijzigd in* Vismarkt.

Ambtshalve aanpassing 12

2.5 Beeldkwaliteit: ‘De supervisor of het supervisieteam is vrij om de interpretatie van de beeldkwaliteit te beoordelen in de geest van de beoogde missie’ *wordt gewijzigd in* ‘De supervisor of het supervisieteam is vrij om de interpretatie van de beeldkwaliteit te beoordelen in de geest van de beoogde missie. De supervisor of het supervisieteam adviseert aan de welstandscommissie’.

Ambtshalve aanpassing 13

2.5 Beeldkwaliteit: ‘Bij een aantal panden worden natuurstenen stoepen geïntroduceerd om ofwel de voornaamheid van het pand aan te duiden ofwel een hoogteverschil op de lossen’ *wordt gewijzigd in* ‘Bij een aantal panden worden natuurstenen stoepen geïntroduceerd om ofwel de voornaamheid van het pand aan te duiden ofwel een hoogteverschil op de lossen. Het gebied blijft toegankelijk voor mindervaliden’.

Ambtshalve aanpassing 14

2.6 figuur 7: er zal een omschrijving worden opgenomen bij figuur 7, waarbij staat vermeld dat de rode stippellijn het gebied van het beeldkwaliteitsplan is.

Ambtshalve aanpassing 15

2.6 verkeer en parkeren: 'Aan de parkzijde wordt een parkeerterrein met 23 parkeerplaatsen aangelegd' *wordt gewijzigd in* 'Aan de parkzijde wordt een parkeerterrein met 21 tot 22 parkeerplaatsen aangelegd'

Ambtshalve aanpassing 16

2.6 verkeer en parkeren: 'Vanwege de beperkte ruimte en de wens om het parkeerterrein een minimaal ruimtebeslag te laten leggen op het park is gekozen om af te wijken van deze parkeernorm. Gekozen is om per woning één parkeerplaats aan te leggen. Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen zijn aangewezen voor de woningen. Voor de eventuele overige parkeerbehoefte wordt een oplossing in de schil gezocht.

De exploitanten van de centrumvoorzieningen krijgen een optie op zes van de overige parkeerplaatsen. Eén parkeerplaats is gereserveerd voor laden en lossen aan de parkzijde.' *wordt gewijzigd in* 'Door het realiseren van 21 tot 22 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm'.

Ambtshalve aanpassing 17

3.3 regionaal beleid: 'Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat' *wordt gewijzigd in* 'Het hoofddoel van het regionale detailhandelsbeleid is het bevorderen van een evenwichtige en duurzame detailhandelsstructuur'.

Ambtshalve aanpassing 18

3.4 Gemeentelijk beleid/structuurvisie 'Texel op koers': 'Daarbij wordt aandacht geschonken aan ouderen en jongeren' *wordt gewijzigd in* 'Daarbij wordt aandacht geschonken aan ouderen en jongeren. Een groot deel van de nieuwe woningen zijn levensloopbestendige woningen: woonkamer slaapkamer, keuken en sanitair bevinden zich op dezelfde woonlaag'.

Ambtshalve aanpassing 19

3.4 gemeentelijk beleid/toekomstvisie voorzieningenstructuur:

'In een aantal panden wordt horeca bij recht toegestaan. De invulling van deze panden past binnen de beleidsruimte die hiervoor wordt geboden. Voor de overige panden is horeca bij afwijking mogelijk. Voor de toepassing van deze afwijking geldt dat moet worden beoordeeld of een aanvulling op de horeca niet leidt tot een overschrijding van 50% van het toetsingsgebied' *wordt gewijzigd in* 'In een aantal panden wordt horeca bij recht toegestaan. De invulling van deze panden past binnen de beleidsruimte die hiervoor wordt geboden. Voor de overige panden is horeca bij wijziging mogelijk. Voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geldt dat moet worden beoordeeld of een aanvulling op de horeca niet leidt tot een onevenwichtige verdeling van de functies horeca en de overige centrumfuncties'.

Ambtshalve aanpassing 20

3.4 gemeentelijk beleid/welstandsnota: *toevoegen onder conclusie en randvoorwaarden*: 'Het Beeldkwaliteitsplan zal opgenomen worden in de welstandsnota, zodat het ook voor de toekomst als toetsingskader zal gelden'.

Ambtshalve aanpassing 21

'3.4 gemeentelijk beleid: 'Voor de nieuwe bestemmingsplannen op Texel is een *Nota van Uitgangspunten komplannen* opgesteld' wordt gewijzigd in 'Voor de nieuwe bestemmingsplannen op Texel is een *Nota van Uitgangspunten komplanen* opgesteld (zie Bijlage 4)'.

Ambtshalve aanpassing 22

Conform ambtshalve aanpassing 21 wordt de Nota van Uitgangspunten komplanen als Bijlage 4 opgenomen bij de Toelichting.

Zie bijlage bij deze Nota van Zienswijzen.

Ambtshalve aanpassing 23

4.1 milieuzonering: 'Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden' *wordt gewijzigd in* 'Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden'.

Ambtshalve aanpassing 24

5. planuitgangspunten: 'Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd' *wordt gewijzigd in* 'Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan'.

Ambtshalve aanpassing 25

4.5 Cultuurhistorie/Cultuurhistorische waarden: 'Deze waarden en kenmerken van het gebied gerespecteerd' *wordt gewijzigd in* 'Deze waarde en kenmerken van het gebied zijn gerespecteerd'.

Ambtshalve aanpassing 26

4.5 Cultuurhistorie/Archeologie: 'Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld (12 juni 2013)' *wordt gewijzigd in* 'Om te kunnen beoordelen of in bepaalde gebieden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen in de bodem heeft de gemeente de Archeologische beleidskaart vastgesteld (12 juni 2013)'.

Ambtshalve aanpassing 27

5. planuitgangspunten: 'Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische ruimte voor de commerciële plint, de appartementen en de openbare ruimte daarbij' *wordt gewijzigd in* 'Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische ruimte voor de commerciële plint, de woonappartementen en de openbare ruimte daarbij'.

Ambtshalve aanpassing 28

5. planuitgangspunten: 'De bouwregels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de gekozen systematiek in het nieuwe bestemmingsplan den Burg en andere recente actualisatieplannen van de kernen op Texel' *wordt gewijzigd in* 'De bouwregels van dit bestemmingsplan zijn afgestemd op de gekozen systematiek in de Nota van Uitgangspunten komplannen en de andere recente actualisatieplannen van de kernen op Texel'.

Ambtshalve aanpassing 29

5. Planuitgangspunten: 'Teneinde enige flexibiliteit te bieden en om het mogelijk te maken om de achtergevel op de verdiepingen op kavels 1 en 12 tot de rand van het bouwvlak te situeren, is een afwijkingsbevoegdheid op de bouwregels opgenomen. Hiermee kan van de goot- en bouwhoogte en de dakhelling worden afgeweken' *wordt gewijzigd in* 'Ten einde enige flexibiliteit te bieden is een afwijkingsbevoegdheid op de bouwregels opgenomen. Hiermee kan van de goot- en bouwhoogte en de dakhelling worden afgeweken.'

Ambtshalve aanpassing 30

5. planuitgangspunten: 'Tevens is in de overige regels een afstemmingsbepalingen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze regelingen vormen publiekrechtelijk waarborg om de gewenste beeldkwaliteit te bewerkstellingen' *wordt gewijzigd in* 'Tevens is in de overige regels een afstemmingsbepaling ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Deze regelingen vormen een publiekrechtelijke waarborg om de gewenste beeldkwaliteit te bewerkstellingen'.

Ambtshalve aanpassing 31

5. planuitgangspunten: 'Horeca is bij recht toegestaan tussen de hoekpanden aan de Groeneplaats en aan de Parkstraat en in het hoekpand aan de Vismarkt. Voor de overige panden is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee horeca kan worden toegestaan. Als toetsingskader geldt dat de afwijking niet mag leiden tot een overschrijding van het gebruik van 50% van de gebouwen voor horeca in het, in bijlage 2 van de regels, aangegeven beleid' *wordt gewijzigd in* 'Horeca is bij recht toegestaan tussen de hoekpanden aan de Groeneplaats en aan de Parkstraat en in het hoekpand aan de Vismarkt. Voor de overige panden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee horeca kan worden toegestaan. Als toetsingskader geldt dat de wijziging moet passen in het beleid voor de voorzieningenstructuur van Texel. In de op dit moment geldende 'Toekomstvisie voorzieningenstructuur staat dat het niet mag leiden tot een overschrijding van het gebruik van 50% van de gebouwen voor horeca. Dit is verder uitgewerkt in bijlage 1 'toetsingskaart horecagebieden' bij de Toelichting. Het totale toetsingsgebied bedraagt 6.671 m2. Op dit moment is binnen het toetsingsgebied 3.211 m2 ingevuld met de functieaanduiding voor horeca. Er is op dit moment (december 2013) nog 124 m2 beschikbaar voor extra horeca binnen het toetsingsgebied'.

Ambtshalve aanpassing 32

5. planuitgangspunten: 'Dit is specifiek geregeld. Ook zijn terrassen ten behoeve van ondergeschikte lichte horeca toegestaan' moet zijn 'Ook zijn terrassen ten

behoefte van ondergeschikte lichte horeca toegestaan. Dit is specifiek geregeld met een functieaanduiding’.

Ambtshalve aanpassing 33

5. planuitgangspunten/koppeling met beeldkwaliteitsplan: ‘Een bestemmingsplan kan per definitie niets regelen over een beeldkwaliteitsplan’ *wordt gewijzigd in* ‘Een beeldkwaliteitsplan kan werken als aanvullend toetsingskader in een bestemmingsplan. Daarvoor is nodig dat het wordt gekoppeld aan de regels’.

Ambtshalve aanpassing 34

5. planuitgangspunten/koppeling met beeldkwaliteitsplan: ‘Vanwege het hoge ambitieniveau dat in dit plan voor de beeldkwaliteit wordt hanteert, bestaat vanuit de gemeente wel de wens om een publiekrechtelijke koppeling te maken met het beeldkwaliteitsplan’ *wordt gewijzigd in* ‘Vanwege het hoge ambitieniveau dat in dit plan voor de beeldkwaliteit wordt gehanteerd, bestaat vanuit de gemeente wel de wens om een publiekrechtelijke koppeling te maken met het beeldkwaliteitsplan’.

Ambtshalve aanpassing 35

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: ‘Om deze reden wordt afgezien van de gebruikelijke inspraakronde’ *wordt gewijzigd in* ‘Op deze wijze is invulling gegeven aan de gebruikelijke inspraakronde’.

Ambtshalve aanpassing 36

7.2 Economische uitvoerbaarheid: ‘De kosten voor de ontwikkeling van de gronden worden verhaald uit de gronduitgifte’ *wordt gewijzigd in* ‘De kosten voor de ontwikkeling van de gronden worden verhaald op de gronduitgifte’.

Ambtshalve aanpassing 37

Bijlage 1 ‘Beeldkwaliteitsplan centrum Den Burg’ bij de Toelichting verplaatsen als Bijlage 2 bij de Regels (en zo nodig de nummering van de andere bijlagen aanpassen).

REGELS

Ambtshalve aanpassing 38

1.1 plan: ‘het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum met identificatienummer.....’ *wordt gewijzigd in* ‘het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum met identificatienummer’.

Ambtshalve aanpassing 39

1.25 detailhandel: ‘het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit’ *wordt gewijzigd in* ‘het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goe-

deren kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit’.

Ambtshalve aanpassing 40

1.48 kitchenette: ‘de maximale voorzieningen in een kitchenette bestaan uit een opstelplaats voor een aanrecht met een vloeroppervlakte tot maximaal 1,5 m x 0,6 m, een waterkoker en een tafelmodel koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van een complete maaltijd’ *wordt gewijzigd in* ‘de maximale voorzieningen in een kitchenette bestaan uit een opstelplaats voor een aanrecht met een vloeroppervlakte tot maximaal 1,5 m x 0,6 m ten behoeve van een koffiezetapparaat, een waterkoker en een tafelmodel koelkast. Een kitchenette is niet bestemd voor het bereiden van een complete maaltijd’.

Ambtshalve aanpassing 41

Artikel 3.1 sub a onder 1: ‘detailhandel en verhuur’ *wordt gewijzigd in* ‘detailhandel’.

Ambtshalve aanpassing 42

Artikel 3.1 sub 2 onder 1: ‘woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, ter plaats van de aanduiding ‘wonen’ *wordt gewijzigd in* ‘woningen al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt, ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’.

Ambtshalve aanpassing 43

Artikel 3.1 sub c: ‘het houden van evenementen, zoals kermissen, markten en braderieën, sportgerelateerde- en culinaire evenementen, podiumkunsten, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen’ wordt geschrapt. Dit is niet wenselijk binnen de bestemming ‘Centrum’ in dit bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing 44

Artikel 3.1 ‘met de daarbijbehorende’ *wordt gewijzigd in* ‘met de daarbij behorende’.

Ambtshalve aanpassing 45

Artikel 3.2.1 sub e: ‘de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder dan ter plaatse van de aanduiding ‘minimum dakhelling (graden)’ aangegeven’ *wordt gewijzigd in* ‘de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘minimum dakhelling (graden)’.

Ambtshalve aanpassing 46

Artikel 3.2.3 sub c: ‘in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte van dakterras- en/of balkonafscheidings ten hoogste 2,00 m bedragen, gerekend vanaf de bovenkant van de eerste bouwlaag van de gebouwen’ *wordt gewijzigd in* ‘in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bouwhoogte van dakterras- en/of

balkonafscheidings ten hoogste 1,20m bedragen, gerekend vanaf de bovenkant van de eerste bouwlaag van de gebouwen’.

Ambtshalve aanpassing 47

Artikel 3.3 nadere eisen: ‘Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een aaneengesloten bouwblok ten behoeve van een goede aansluiting bij de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, waarbij telkens het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting, toetsingskader zal zijn’ *wordt gewijzigd in* ‘Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken en de vormgeving van een aaneengesloten bouwblok ten behoeve van een goede aansluiting bij de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, waarbij telkens het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 2, toetsingskader zal zijn’.

Ambtshalve aanpassing 48

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Artikel 3.4.1 sub b ‘het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt verhoogd’ *wordt gewijzigd in* ‘het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt verhoogd tot maximaal 12,5m’.

Ambtshalve aanpassing 49

Artikel 3.4.2 : ‘De in lid 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, waarbij telkens het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting, toetsingskader zal zijn’ *wordt gewijzigd in* ‘De in lid 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, waarbij het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 2, toetsingskader zal zijn’.

Ambtshalve aanpassing 50

Artikel 3.5.1 onder a: ‘het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:’ *wordt gewijzigd in* ‘het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:’.

Ambtshalve aanpassing 51

Artikel 3.5.2 sub h: ‘het gebruik van de gronden als terras bij een horecavoorziening, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘terras’ *wordt gewijzigd in* ‘het gebruik van de gronden als terras bij een horecavoorziening en ondergeschikte lichte horeca, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘terras’.

Ambtshalve aanpassing 52

Artikel 3.6 sub a onder 8: 'er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning' wordt gewijzigd in 'er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een woning'.

Ambtshalve aanpassing 53

Artikel 3.6 sub b: 'het bepaalde in lid 3.5.2 onder b in die zin dat de gebouwen die niet zijn voorzien van een specifieke aanduiding voor horeca worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 1 en categorie 2, mits:

1. ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gebouwen binnen het toetsingsgebied, zoals weergegeven in Bijlage 2, ten behoeve van een horecabedrijf mag worden gebruikt;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straatbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, evenementen en markten en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden' *vervalt en de volgende wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen als artikel 3.7:*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin:

'dat de gebouwen die niet zijn voorzien van een specifieke aanduiding voor horeca, worden voorzien van een aanduiding 'horeca van categorie 2 'mits:

1. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies horeca en de overige centrumfuncties;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straatbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, evenementen en markten en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden'.

Ambtshalve aanpassing 54

Artikel 4.1 sub b: 'extensief dagrecreatief medegebruik' wordt gewijzigd in 'dagrecreatief medegebruik'.

Ambtshalve aanpassing 55

Artikel 4.1 sub j: 'het houden van evenementen, zoals kermissen, markten en braderieën, sportgerelateerde- en culinaire evenementen, podiumkunsten, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen' wordt gewijzigd in 'het houden van evenementen, zoals markten en braderieën, sportgerelateerde- en culinaire evenementen, podiumkunsten, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen'.

Ambtshalve aanpassing 56

Artikel 5.1 sub i 'het houden van evenementen, zoals kermissen, markten en braderieën, sportgerelateerde- en culinaire evenementen, podiumkunsten, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen' wordt gewijzigd in 'het houden van evenementen, zoals markten en braderieën, sportgerelateerde en culinaire evenementen, podiumkunsten, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen'.

Ambtshalve aanpassing 57

Artikel 5.1 sub k: 'ondergeschikte lichte horeca' wordt geschrapt.

Ambtshalve aanpassing 58

Artikel 5.3 sub a onder 1: 'geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting' *wordt gewijzigd in* 'geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de bebouwingsstructuur, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 2'.

Ambtshalve aanpassing 59

Artikel 5.4 sub e 'het gebruik van de gronden als terras bij een horecavoorziening, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras'.' *wordt gewijzigd in* 'het gebruik van de gronden als terras bij een horecavoorziening en ondergeschikte lichte horeca, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'terras''.

Ambtshalve aanpassing 60

7.1 algemene bouwregels: het volgende artikel wordt toegevoegd onder 7.1:

Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsgrenzen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken alsmede erkers over maximaal 75% van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- De bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

De huidige 7.1 wordt omgenummerd naar 7.2.

Ambtshalve aanpassing 61

Artikel 8.1 sub b: 'de plaatsing op het bouwperceel: Ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Eisen met betrekking tot kapvormen, dakhellingen en de nokrichting worden voor zover nodig gesteld in het kader het beeldkwaliteitsplan' *wordt gewijzigd in* 'de plaatsing op het bouwperceel: Ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 2. Eisen met betrekking tot kapvormen, dakhellingen en de nokrichting worden voor zover nodig gesteld in het kader van het beeldkwaliteitsplan'.

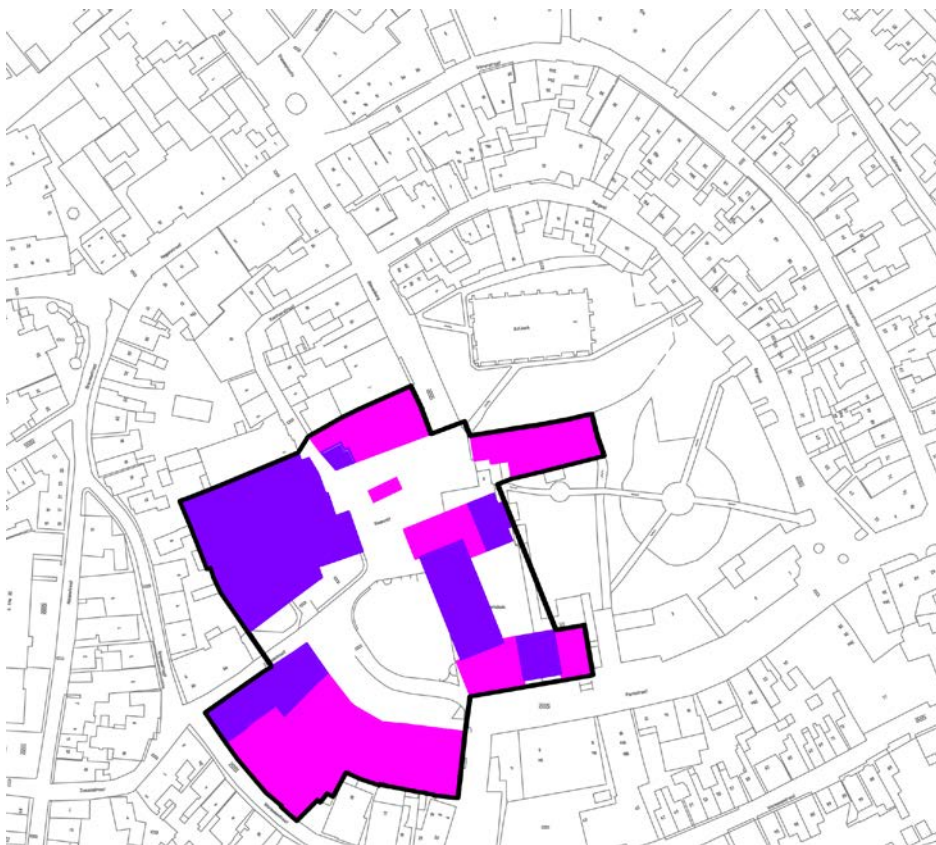
Ambtshalve aanpassing 62

Art 10 'Regels van het Bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum van de gemeente Texel' moet zijn 'Regels van het Bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum 2013 van de gemeente Texel'.

Ambtshalve aanpassing 63

De toetsingskaart (Bijlage 1 bij de regels) geeft alle drie de gebieden weer als zijn-de één toetsingsgebied. Dat is niet de bedoeling; De Groeneplaats/Vismarkt is één toetsingsgebied. De toetsingsgebieden Stenenplaats en Parkstraat/Hollebolpleintje moeten uit deze kaart worden verwijderd. Tevens is het toetsingsgebied aangepast aan het uitgangspunt: de voorgevel moet zich aan de Groeneplaats/Vismarkt bevinden. Echter met uitzondering van de panden aan de Parkstraat die binnen het plangebied liggen van bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum.

Deze bijlage wordt als bijlage 1 bij de Toelichting opgenomen volgens bijgevoegde tekening:

**Ambtshalve aanpassing 64**

Beeldkwaliteitplan centrum Den Burg: pagina 5: 'Aangezien de nieuwe bebouwing beeldbepalend is voor zowel de Groeneplaats, de Vismarkt als het park en daarmee voor het centrum van Den Burg als geheel is dit stedenbouwkundig aangevuld zijn met een beeldkwaliteitplan' *wordt gewijzigd in* 'Aangezien de nieuwe

bebouwing beeldbepalend is voor de Groeneplaats, de Vismarkt, de Parkstraat en het park, en daarmee voor het centrum van Den Burg als geheel, is dit stedenbouwkundig aangevuld met een beeldkwaliteitplan’.

Ambtshalve aanpassing 65

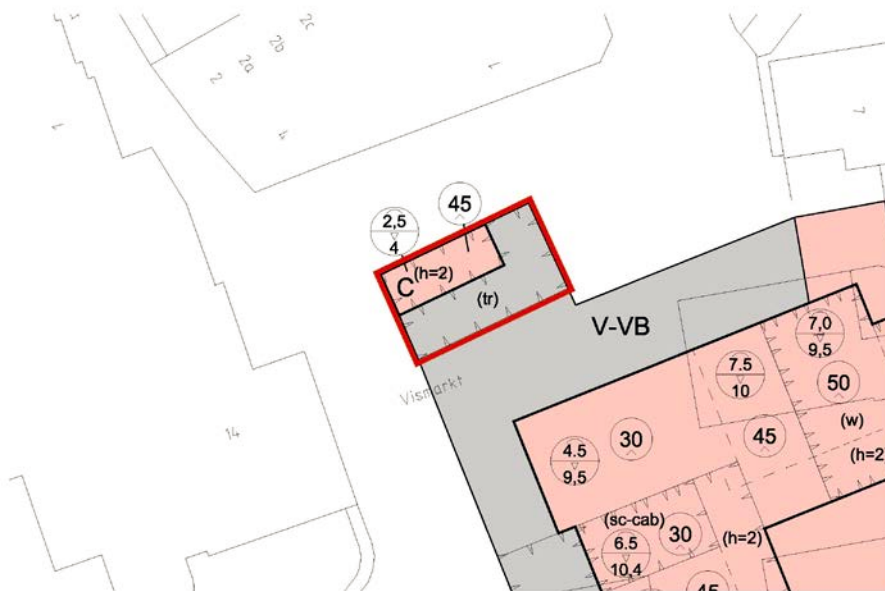
Beeldkwaliteitplan centrum Den Burg: pagina 7 ‘Archelogie’ wordt gewijzigd in ‘Archeologie’.

Ambtshalve aanpassing 66

Beeldkwaliteitplan centrum Den Burg: pagina 17: ‘Bestemmingen’: Het kaartbeeld was niet conform de verbeelding van het bestemmingsplan. Het is ook niet nodig om dezelfde informatie op twee plaatsen aan te geven. Om verwarring te voorkomen wordt deze kaart verwijderd en zal de paginanummering worden aangepast.

VERBEELDING**Ambtshalve aanpassing 67**

Parallel aan de planologische procedure bereidt de gemeente de herinrichting van de buitenruimte voor. Het gebouw De Waag aan de Vismarkt 3 staat in deze buitenruimte. De gemeente bereidt een functiewijziging voor van dit gebouw met behoud van de openbaar toiletfunctie op een andere plaats. Uit de zeven partijen die interesse hebben getoond voor het huren, beheren en exploiteren van De Waag maakt de gemeente een selectie. Besluitvorming hierover vindt plaats in 2014. Om een eventuele functiewijziging mogelijk te maken dient de huidige maatschappelijke bestemming te worden gewijzigd in de bestemming ‘Centrum’ met een functieaanduiding ‘horeca van categorie 2’ en een aanduiding ‘terras’ aan de oostzijde en de zuidzijde van De Waag. Aangezien de eventuele functiewijziging van De Waag niet los gezien kan worden van de herontwikkeling van de Groeneplaats en de Vismarkt, zal het plangebied van het bestemmingsplan Herontwikkeling Den Burg centrum worden aangepast zodat De Waag binnen dit plangebied zal komen te vallen. Dit gebeurt dan conform bijgevoegde tekening:



Tevens zal in de afbeeldingen in de Toelichting op het plan het plangebied opnieuw worden ingetekend.

In 2.3 van de Toelichting 'Voorgenomen initiatief' wordt na de laatste alinea de volgende tekst toegevoegd:

'In verband met het project 'Rijksmonument De Waag zoekt een nieuwe functie' zal voor dit markante gebouw een flexibele centrumbestemming worden opgenomen. Deze nieuwe ontwikkeling van het huidige openbare toiletgebouw zal een belangrijke bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een levendig en bedrijvig centrum. Het zal de aantrekkingskracht van de Vismarkt en de Groeneplaats versterken.'

Ambtshalve aanpassing 68

Maatvoering is in de legenda bij de verbeelding omschreven als "maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte(m). In de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen staat bij het symbool : 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In verband met de uniformiteit zal dit in de legenda worden gewijzigd in "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.