

Locatie Kompaschool Den Burg - Wijzigingsprocedure bestemmingsplan
Bestemmingsplan Den Burg - Kaart 01 Huidige kaart bestemmingsplan

M

Maatschappelijk

bouwvlak

WR-A2

Waarde - Archeologie 2

WR-A3

Waarde - Archeologie 3

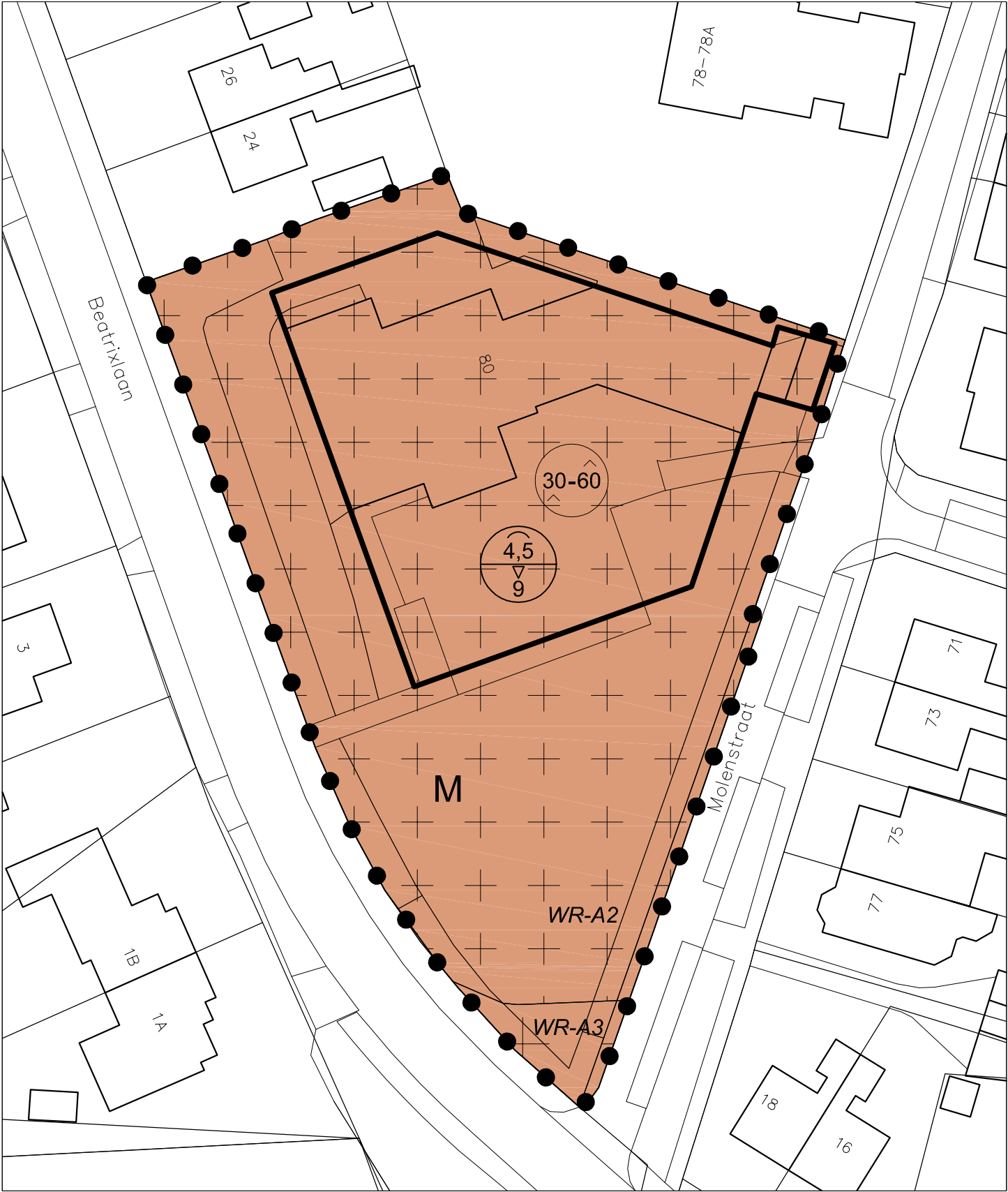
4,5
▽
9

maximale goot- en bouwhoogte (m)

30-60

minimale en maximale dakhelling (graden)

Schaal 1:500



Locatie Kompaschool Den Burg - Wijzigingsprocedure bestemmingsplan
Bestemmingsplan Den Burg - Kaart 02 Nieuwe kaart bestemmingsplan

W-AEG

Wonen - Aaneengebouwd



maximale goot- en bouwhoogte (m)



bouwvlak



minimale en maximale dakhelling (graden)



WR-A2

Waarde - Archeologie 2

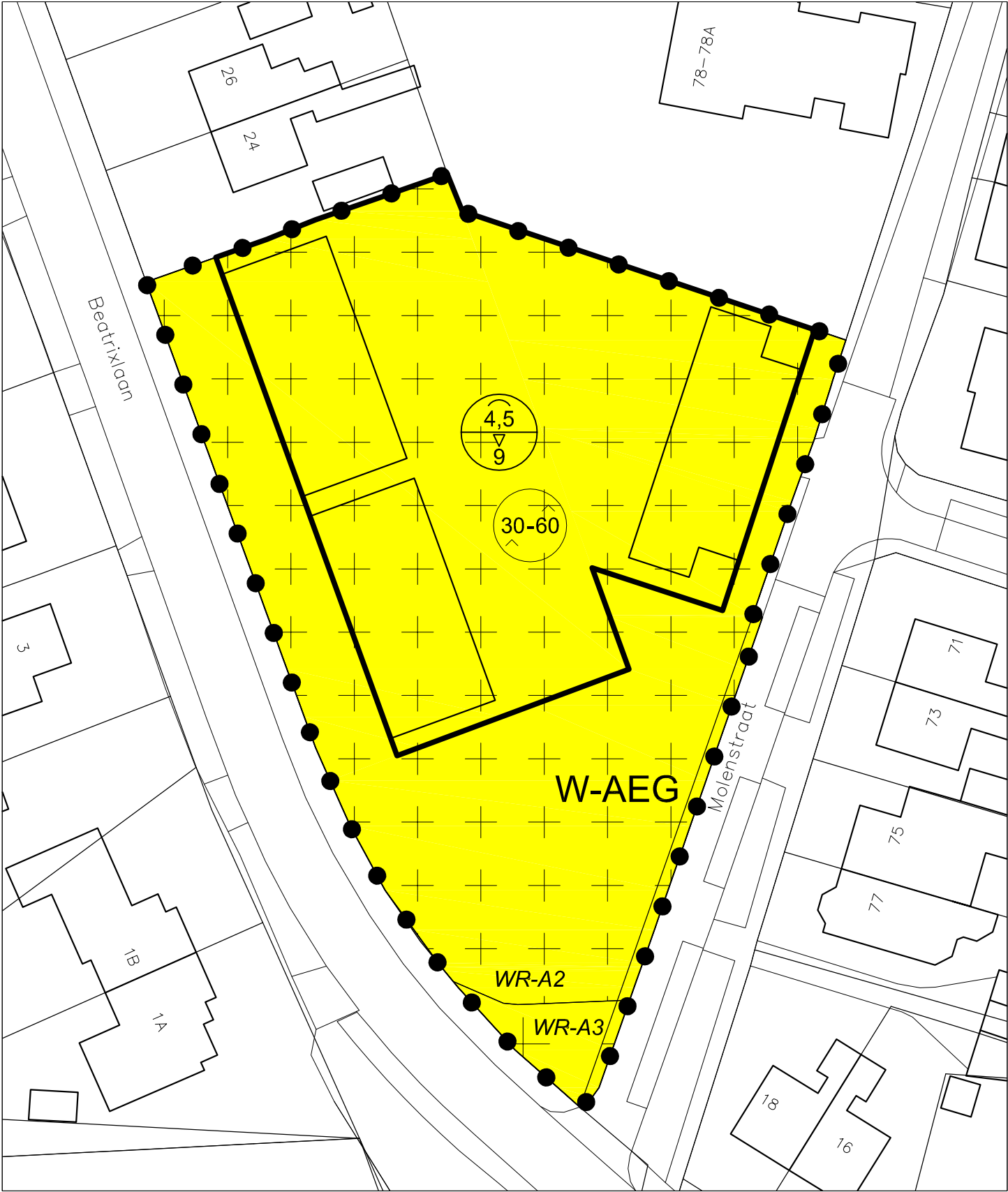


WR-A3

Waarde - Archeologie 3



Schaal 1:500



Toelichting binnenplanse Wijziging

Voormalige locatie Kompaschool

1. Inleiding

De voormalige schoollocatie Kompaschool aan de Molenstraat 80, te Den Burg, wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Om dit te kunnen realiseren moet een planologische procedure worden doorlopen. In de huidige maatschappelijke bestemming is hiervoor in het bestemmingsplan Den Burg een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen - Aaneengebouwd", "Wonen - Gestapeld", "Wonen - Lint", "Wonen - Twee-aaneen" of "Wonen - Vrijstaand". In dit document wordt een toelichting gegeven op de planontwikkeling.

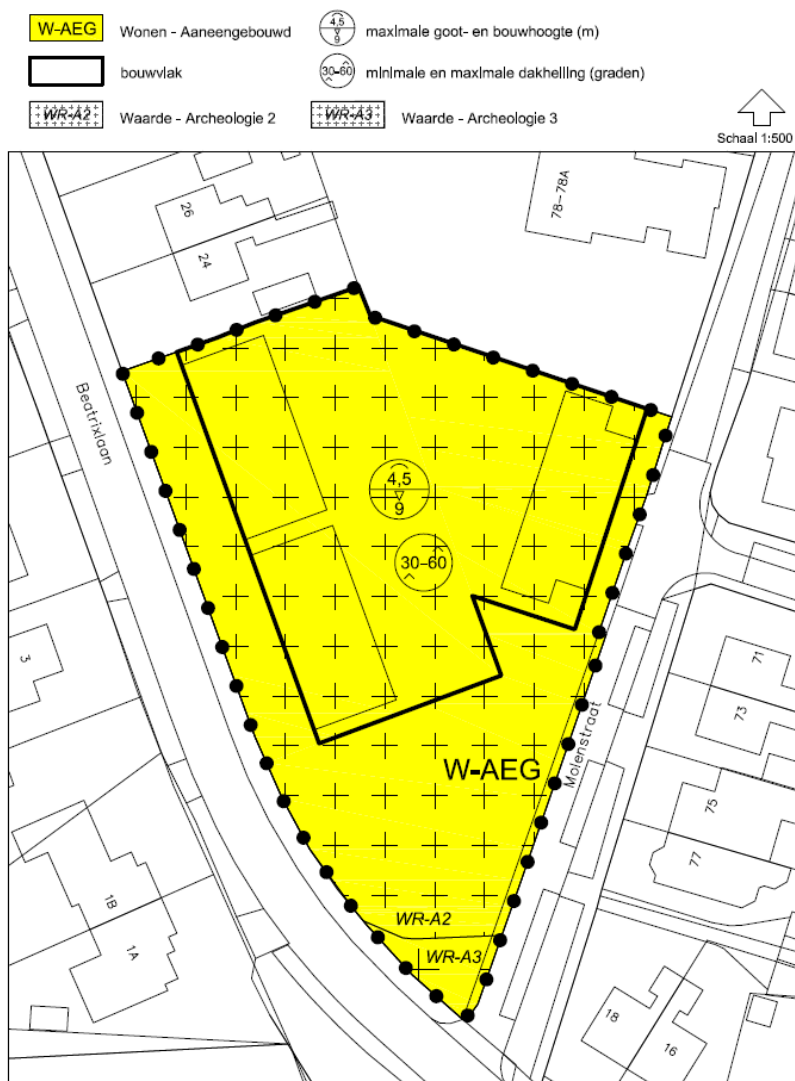
2. Beschrijving plan

Vanwege de verhuizing van de Kompaschool naar de basisschool 'De Fontein' aan de Wilhelminalaan zijn het gebouw en de grond vrij gekomen aan de Molenstraat 80. Het voormalig schoolgebouw is reeds gesloopt. Het plan is dat er op de locatie 11 aaneengebouwde woningen terug komen. Waarvan 8 CPO-woningen (twee blokjes van vier rijwoningen) in het lagere koopsegment, en 3 CPO-woningen in het duurdere koopsegment. Deze woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte op Texel, en met name voor de behoefte aan betaalbare koopwoningen.

Het ontwikkelplan voor de voormalige schoollocatie past binnen de woonvisie van Gemeente Texel en het Woningbouwprogramma Texel 2020-2030, dat mede inzet op Texelaars die hun eigen woning bouwen door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Het perceel van de voormalige school, kadastraal bekend gemeente Texel sectie K nummer 2992 gedeeltelijk, heeft momenteel de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Om de ontwikkeling van de CPO-woningen mogelijk te maken wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'Wonen-Aaneengebouwd'.

In de bijlage 'Verbeelding wijziging locatie Kompaschool' is de gewenste wijziging van de bestemming op de locatie en een indicatieve inrichtingstekening toegevoegd. In onderstaande tekening is de gewenste wijziging van het bestemmingsplan naar 'Wonen - Aaneengebouwd' weergegeven.



3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

Door de toepassing van de binnenplanse wijziging naar de woonbestemming 'Wonen - Aaneengebouwd', krijgt het perceel een nieuwe inrichting welke aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe situatie en is gericht op het mogelijk maken van aaneengebouwde woningen.

Bij deze wijziging is rekening gehouden met de voormalige indeling van het perceel. Het bouwvlak blijft vergelijkbaar op het noordelijk deel van het perceel, en het zuidelijk deel de 'punt' blijft onbebouwd.

De maximale goot- en bouwhoogte blijft hetzelfde als nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan: maximale goothoogte 4,5 meter, en maximale bouwhoogte 9,0 meter. Dit is de laagste categorie van de gestandaardiseerde indeling in de bestemmingsplannen van de kernen, en wordt gekenmerkt door bebouwing van 1 laag met kap.

De omgeving kenmerkt zich door dezelfde bebouwingscategorie van 4,5/9,0, en aan de overkant van de Molenstraat en Beatrixlaan is ook de categorie 6,0/9,0 vertegenwoordigd.

Door de wijziging verandert het bouwvlak en de bouwsystematiek. Het maatschappelijke bouwvlak kon volledig worden bebouwd en dat is niet mogelijk bij de bestemming 'Wonen-aangebouwd'.

De rijwoningen worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd, en kan er maximaal 50% van het achtererf worden bebouwd.

Hierdoor is de nieuwe situatie op het gebied van bezonning en schaduwwerking gunstiger voor de belendende percelen dan de bouwmogelijkheden in het bouwvlak van de huidige situatie.

En voor de tegenover gelegen woningen heeft de nieuwe situatie geen of nauwelijks invloed op de bezonning en schaduwwerking, aangezien de baan van de zon zich van oost naar west verplaatst en vooral vanuit het zuiden schijnt (ZO-Z-ZW).

Stedenbouwkundig sluit de beoogde woonbebouwing aan op de bestaande bebouwingsrichting en kavelstructuur van de Beatrixlaan en Molenstraat. De voorgevels zijn gericht op de straat, en de achtertuinen sluiten aan de achterzijde op elkaar aan. Hierdoor wordt de inbreiding één geheel met de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De zuidelijke punt van de locatie blijft onbebouwd, net als in de huidige situatie. De groensingel blijft grotendeels behouden en dit gedeelte van de locatie wordt ingericht als parkeerplaats.

De parkeernorm is in Den Burg 1,3 per woning, dus zullen er 14 parkeerplaatsen benodigd zijn voor 11 woningen.

Op de indicatieve inrichtingstekening is te zien dat er 18 parkeerplaatsen zijn opgenomen, en tevens zijn er twee parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein (bij de hoekwoningen rij van 3).

Er worden dus meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan benodigd, om tevens voor extra parkeergelegenheid te zorgen ten behoeve van de directe omgeving.

Op de 'kop' is er naast de parkeerplaats tevens ruimte voor een zitgelegenheid en/of speelvoorziening.

4. Gemeentelijk beleid en toetsing plan

In het vigerende bestemmingsplan Den Burg (2019) heeft het betreffende perceel de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 14). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onderstaand de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen-Aaneengebouwd' wordt gewijzigd. Hier is op aangevuld (*cursieve tekst*) hoe het huidige plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

b. de bestemming "Maatschappelijk", met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - Aaneengebouwd", "Wonen - Gestapeld", "Wonen - Lint", "Wonen - Twee-aaneen" of "Wonen - Vrijstaand", mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 26, 28, 29, 30 of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen-Aaneengebouwd'.
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
De woningen veroorzaken geen schade voor omliggende bedrijven.

3. de voormalige bebouwing ten behoeve van de maatschappelijke voorziening wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m²;
Niet van toepassing, er wordt geen voormalige bebouwing behouden. Het schoolgebouw is reeds gesloopt.
4. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
Niet van toepassing, er was geen voormalig woonhuis (bedrijfswoning) aanwezig.
5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
De woningen doen geen afbreuk aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. De nieuwbouw sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zie toelichting in de ruimtelijke beschrijving van het plan (3.).

5. Conclusie

De ontwikkeling van aaneengebouwde woningen past binnen de woonvisie van de Gemeente Texel en voldoet aan de eisen voor een bestemmingswijziging. De woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte op Texel. Het is daarom gewenst dat het perceel van de voormalige schoollocatie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Aaneengebouwd'.