

Toelichting

Binnenplanse bestemmingsplanwijziging Voormalige schoollocatie Jozefschool Beatrixlaan 46 te Den Burg



Afbeelding 1 Luchtfoto van de locatie Jozefschool

1. Inleiding

De locatie van de voormalige Jozefschool, Beatrixlaan 46 te Den Burg (afbeelding 1), is vrijgekomen, doordat de school naar het nieuwe Onderwijs Centrum Texel 'De Skool' is verhuisd. Deze voormalige schoollocatie ligt centraal in Den Burg. De gemeente Texel beoogt op deze locatie woningbouw. Texel kampt met een krapte op de woningmarkt, met name in het betaalbare segment, maar ook in het aanbod van seniorenwoningen. Met de herontwikkeling van de Jozefschoollocatie wil de gemeente inspelen op de woonbehoefte.

Om dit te kunnen realiseren moet een planologische procedure worden doorlopen. In het bestemmingsplan Den Burg (2019) is hiervoor in de huidige bestemming 'Maatschappelijk' een 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 en de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen-Gestapeld'.

2. Beschrijving plan

In het raadsbesluit van 24 mei 2022 is door de raad het besluit genomen voor de ontwikkeling van deze locatie op basis van scenario 3: 23 betaalbare levensloopbestendige appartementen.

Het vertrekpunt voor herontwikkeling is de stedenbouwkundige verkenning zoals gepresenteerd in afbeelding 2. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw, waarbij ten minste 23 betaalbare, levensloopbestendige woningen gerealiseerd kunnen worden.

Renovatie/transformatie van het schoolgebouw wordt niet op voorhand uitgesloten, mits transformatie de programmatische uitgangspunten en ambities niet negatief beïnvloedt. Duurzame betaalbaarheid van de woningen en de kwalitatieve en absolute toevoeging aan de woningvoorraad op Texel wordt daarbij hoog gewaardeerd.

De gemeente Texel wil door het ontwikkelen van de locatie inspelen op de specifieke woonbehoefte op Texel. Er is met name behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren, maar gelet op de prijsstelling ook geschikt zijn voor starters/doorstromers.

Het ontwikkelplan voor de voormalige schoollocatie is opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK), en past binnen de woonvisie van de Gemeente Texel en het Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland (Woonakkoord).



Afbeelding 2 Stedenbouwkundige verkenning (indicatief)

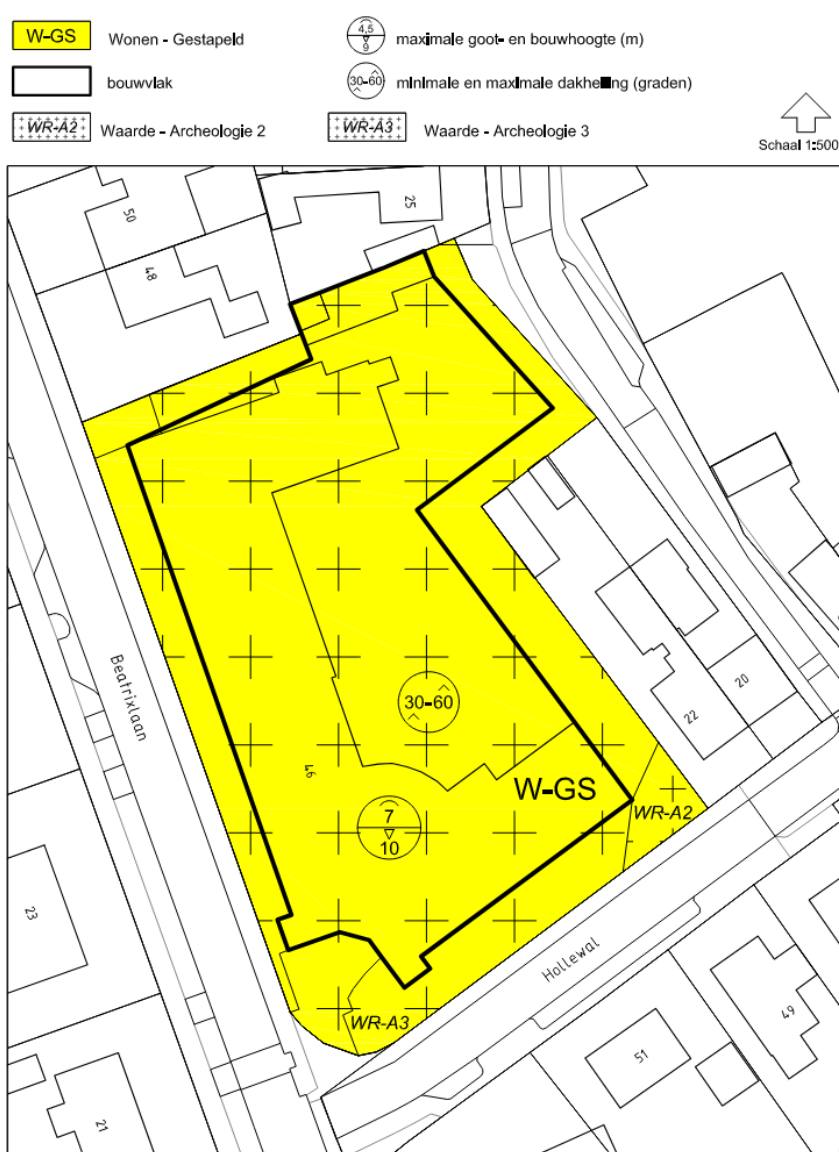
3. Binnenplanse wijziging

De percelen van de voormalige school, kadastraal bekend gemeente Texel sectie O nummer 864 en 865, hebben de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar 'Wonen-Gestapeld'.

Op de verbeelding (afbeelding 3) wordt de wijziging van de bestemming weergegeven.

Bij de wijziging blijft het bouwvlak en de maatvoering (goot- en bouwhoogte) ongewijzigd.

De maximale goot- en bouwhoogte blijft hetzelfde als nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan: maximale goothoogte 7,0 meter, en maximale bouwhoogte 10,0 meter. In deze categorie is er bebouwing mogelijk van 2 bouwlagen met een kap.



Afbeelding 3 Verbeelding

Er zal een uitvraag worden gedaan aan de markt om op basis van wensen en eisen met een optimaal plan te komen. De stedenbouwkundige verkenning is indicatief maar een voorbeeld hoe de invulling van de locatie er uit zou kunnen komen te zien.

De toekomstige bebouwing dient op gepaste wijze aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur, en in balans op het gebied van bebouwing, parkeren en ruimte/groen.

De locatie zal niet alleen met bebouwing ingevuld worden, maar ook is er ruimte nodig om voldoende parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de woningen.

De parkeernorm in Den Burg is 0,7 voor woningen tot 75 m² BVO, en 1,3 voor woningen boven de 75 m² BVO. Rekenvoorbeeld: als er 23 woningen tot 75 m² BVO worden gerealiseerd zijn er $23 \times 0,7 = 16$ parkeerplaatsen benodigd.

4. Toetsing wijzigingsbevoegdheid

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 (artikel 14.6.b) op basis waarvan de bestemming van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen-Gestapeld' wordt gewijzigd.

In cursieve tekst wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan 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-Gestapeld', na de wijziging is artikel 28 van toepassing.
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 of beperkingen voor bedrijven in de omgeving.
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.

4. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;

Niet van toepassing, er is geen voormalig woonhuis (bedrijfswoning) aanwezig.

5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

De wijziging van de bestemming leidt niet tot meer bouwmogelijkheden op het perceel. Het bouwvlak blijft ongewijzigd en ook de goot en bouwhoogte blijven ongewijzigd.

Dus in stedenbouwkundig opzicht wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. De woonbestemming sluit aan op de aangrenzende en omliggende woonbestemmingen.

5. Conclusie

Middels de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Den Burg kan de bestemming 'Maatschappelijk' worden omgezet naar de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. De wijziging voldoet aan de voorwaarden die daaraan zijn gesteld.

In het raadsbesluit van 24 mei 2022 is er door de raad het besluit genomen voor de ontwikkeling van minimaal 23 betaalbare levensloopbestendige appartementen op de Jozefschoollocatie.

De woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte op Texel. Er is met name behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren, maar gelet op de prijsstelling ook geschikt zijn voor starters/doorstromers. Het is daarom van belang dat het perceel van de voormalige schoollocatie wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Gestapeld'.