

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 3071967
Uw aanvraag van 11 oktober 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerp wijzigingsbesluit
Kotterstraat 1 in Oosterend

Verzenddatum februari 2022

Geachte heer/mevrouw ,

Wij hebben van u, namens de gemeente Texel, een aanvraag ontvangen om de bestemming van het perceel Kotterstraat 1 in Oosterend te wijzigen.

Besluit

Wij besluiten het bestemmingsplan 'Oosterend' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De bestemming 'Maatschappelijk' van de locatie Kotterstraat 1 (voormalige locatie basisschool De Akker) wijzigt naar 'Wonen - Aaneen gebouwd' en 'Wonen - Gestapeld'. Dit in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 13.5 onder b van het bestemmingsplan Oosterend.

De bestemming van het perceel

- Het perceel aan de Kotterstraat 1 heeft nu de bestemming 'Maatschappelijk' met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Een heel klein deel van het gebied heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De maximale bouwhoogte en goothoogte die hier nu zijn toegestaan zijn respectievelijk 10 en 4,5 meter.
- In artikel 13.5 onder b van regels bestemmingsplan Oosterend is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar onder andere 'Wonen - Aaneengebouwd' en 'Wonen - Gestapeld'.
- Het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen is getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

De wijzigingsbevoegdheid

De bestemming "Maatschappelijk", met inbegrip van de bouwvlakken, wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - Aaneen gebouwd", "Wonen - Gestapeld", "Wonen - Lint", "Wonen - Twee-aaneen" of "Wonen - Vrijstaand", mits:

1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20, 21, 22, 23 of 24 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

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;
4. De woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
5. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Toetsing van het verzoek aan de voorwaarden

De plannen gaan uit van sloop van de bestaande bebouwing. Daarvoor in de plaats komen 18 woningen binnen het gebied dat nu de maatschappelijke bestemming heeft. Een deel grondgebonden woningen en een deel in de vorm van een appartementengebouw. Voor de wijzigingsbevoegdheid betekent dit dat een deel van het perceel gewijzigd moet worden naar 'Wonen - Gestapeld' en een deel naar 'Wonen - Aaneen'. Hieronder de situatietekening met de geplande woningen.



De nieuwbouw moet voldoen aan de regels voor 'Wonen - Gestapeld' en 'Wonen - Aaneengebouwd'. Daarvoor worden er nieuwe maximale goot- en bouwhoogten opgenomen voor deze locatie. Een bouwhoogte van maximaal 9 meter en goothoogte van maximaal 4,5 meter voor de grondgebonden woningen. Voor het appartementengebouw wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Daarmee blijft de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw van het appartementengebouw binnen het maximum dat nu al mogelijk is op deze locatie (10 meter). De goothoogte van het appartementengebouw wordt in de nieuwe situatie hoger dan nu is toegestaan. Namelijk 6 meter in plaats van 4,5 meter. De huidige maximale goothoogte van 4,5 meter is afgeleid van de hoogte van de huidige bebouwing. Nu gevraagd wordt om een bestemmingwijziging voor de gestapelde woningbouw kan beoordeeld

worden welke hoogte inpasbaar is op deze locatie. De nieuwe goothoogte van 6 meter sluit aan bij de maximale goothoogte van tegenoverliggende woningen Kotterstraat 2 en 4 en meer panden in de Kotterstraat. Hier zijn ook goothoogten van 6 meter toegestaan. Het ontwerp van het appartementengebouw refereert aan de sfeer en stijl van het bestaande schoolgebouw. En net als de bestaande school staat ook de nieuwbouw afgedraaid van de Kotterstraat, als referentie aan het voormalige schoolplein.

Parkeren

Voor de woningen dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan komt aan de achterzijde een parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt ontsloten via de Slotskolk. Aan de zijde van de Kotterstraat komen nog 5 parkeerplaatsen. In totaal dus 25 parkeerplaatsen.

Op basis van de Nota parkeernormen 2015 gelden de volgende parkeernormen in Oosterend:

- woningen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 75 m²: 1,7 parkeerplaats.
- woningen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 75 m²: 1 parkeerplaats.

De plannen gaan uit van 8 woningen kleiner dan 75 m² en 10 woningen groter dan 75 m². Op basis van de Parkeernota zijn hier dan 8 x 1 parkeerplaats en 10 x 1,7 parkeerplaats nodig voor de woningen. In totaal 25 parkeerplaatsen. Hier voldoen de plannen aan.

Voorwaarden met betrekking tot sloop van gebouwen

In de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de bestaande bebouwing gesloopt moet worden, waarbij er maximaal 80 m² mag resteren als bijbehorend bouwwerk bij de woning. In deze situatie wordt alles gesaneerd en komen er nieuwe woningen. Voor de sloop van de voormalige school zal een slopmelding moeten worden ingediend.

Welke invloed heeft de komst van de woningen op de omgeving?

In de directe omgeving van de voormalige school zitten diverse functies. Er is een kinderopvang aanwezig, er staan zomerhuizen in de nabijheid, het perceel grenst aan het bedrijventerrein van Oosterend en er staan woningen naast en tegenover het perceel. Het gebied kenmerkt zich als een gemengd gebied, waardoor er gerekend mag worden met kortere toegestane afstanden. De komst van de woningen heeft niet tot gevolg dat de verschillende functies worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Als er al beperkingen zijn komt dat door de afstanden van deze functies tot de bestaande woningen.

Invloed dubbelbestemming 'Leiding - Riool' op de ontwikkeling

Een heel klein deel (een paar m²) van de grond heeft een dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. Er komt geen bebouwing op deze grond. Hier komt parkeren. Dat is mogelijk binnen deze bestemming. Voor het aanbrengen van verharding moet wel een aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd met de activiteit 'werk- of werkzaamheden uitvoeren'.

Invloed dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' op de ontwikkeling

Een archeologische quickscan is uitgevoerd door Archeologie West-Friesland. De conclusie is dat het gebied wordt vrijgegeven onder de volgende voorwaarden:

1. Monitoring sloop- en graafwerkzaamheden;
2. Bij aanleg bouwkuip dieper dan huidige fundering: archeologische begeleiding.

In het vervolgtraject bij de verlening van de omgevingsvergunning zullen deze voorwaarden als voorschriften in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Een monumentale boom

Op het perceel staat nu een boom die op de gemeentelijke bomenlijst, behorende bij de Algemene Plaatselijke Verordening, is geplaatst. Deze boom, een linde, kan niet behouden blijven op deze locatie als hier het appartementengebouw komt te staan. Bij de plannen is goed gekeken of deze

boom nog behouden kon blijven, maar dit heeft gevolgen voor de ruimte aan de andere zijde van het perceel. Hier komt dan minder ruimte voor de ontsluiting van de woningen op de achterzijde van het perceel. Ook komen de woningen dan dicht op het naastgelegen kinderdagverblijf te staan. Vanuit stedenbouwkundige opzet van de woningen is het niet wenselijk om de situering van het appartementengebouw en de woningen aan te passen aan deze boom. Voor de kap van de boom wordt een kapvergunning aangevraagd. Voor de kap van deze boom zal een nieuwe representatieve boom teruggeplaatst moeten worden op het perceel.

Resultaat van de beoordeling

De conclusie is dat het verzoek tot wijziging van de bestemming voldoet aan de voorwaarden.

Besluit tot medewerking

- In onze vergadering van 8 februari 2021 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het starten van een wijzigingsprocedure op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van Wet ruimtelijke ordening.
- Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 22 februari tot en met 4 april 2022 ter inzage gelegen.
- Tijdens deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Verbeelding.

Bijlage 2/2 Inrichtingstekening.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges voor het toepassen van de wijzigingsprocedure artikel 3.6.1a Wet ruimtelijke ordening € xxxx,xx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroepsclausule

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroepsschrift moet binnen 6 weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd worden ingediend. Van de indiener van een dergelijk beroepsschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Het ondertekende beroepsschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van Texel,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving