

**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Eftal),
behorend bij de aanvraag Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA),
voor het plan: 25 woningen aan de Jacob Daalderstraat in Oosterend,
in opdracht van Ooms Wonen B.V.
Datum: 21-10-2024 – Wijz: 04-11-2024**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze onderbouwing betreft het plan voor de nieuwbouw van 21 huurwoningen voor Stichting Woontij en 4 koopwoningen door Ooms Wonen BV aan de Jacob Daalderstraat in Oosterend.

Hierbij wordt tevens verzocht medewerking te verlenen aan de afwijking van de maximale goothoogte voor de gevelkapellen en wolfseinden ter plaatse van de blokken K, L, M, N tot 6,05 meter t.p.v. de gevelkapellen, respectievelijk 5,94 meter t.p.v. de goten aan de wolfseinden, terwijl de maximale toegestane goothoogte 4,50 meter bedraagt.

Voor het onderhavige plan is een omgevingsvergunning aangevraagd volgens de regels van de Omgevingswet, waarbij tevens een aanvraag Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk is.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Jacob Daalderstraat (nabij de Cor Bremerstraat en de Bijenkorfweg) in Oosterend, een omgeving welke gekenmerkt wordt door dorpse woonbebouwing. De inpassing van het onderhavige plan is voorbereid door de gemeente Texel.

1.3 Procedure

Voor de realisatie van dit project zijn de genoemde afwijkingen in goothoogte van het geldende Omgevingsplan noodzakelijk. Hiertoe is een omgevingsvergunning aangevraagd met bijbehorende aanvraag Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, waarbij een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Eftal) dient te worden aangeleverd. Zodoende kan de aanvraag worden behandeld conform de regels van de Omgevingswet.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

De huidige situatie is een plangebied dat bouwrijp wordt opgeleverd aan Ooms Wonen, ter ontwikkeling en realisatie van de geplande 25 woningen conform hetgeen is vastgelegd in het geldende Omgevingsplan.

2.1.2 Bouw- en gebruiksmogelijkheden Omgevingsplan

Volgens het geldende Omgevingsplan mogen er binnen de aangegeven bouwvlakken 25 woningen worden gerealiseerd, waarbij de maximale goothoogte 4,50 meter bedraagt. Alle geplande bouwvolumes voldoen aan de voorschriften, op de genoemde overschrijdingen na. Dat betreft de goothoogte t.p.v. de wolfseinden bij de rug-aan-rug-woningen (5,94 meter) en de goothoogte t.p.v. de gevelkapellen op de kopgevels van de rijwoningen (6,05 meter).

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het project betreft het ontwikkelen en realiseren van 21 huurwoningen en 4 koopwoningen op het onderhavige plangebied aan de Jacob Daalderstraat (nabij de Cor Bremerstraat en de Bijenkorfweg) in Oosterend, conform het Omgevingsplan zoals voorbereid door de gemeente Texel.

2.2.2 Strijdigheden Omgevingsplan

De voorgestelde overschrijding van de voorgeschreven goothoogte voor de gevelkapellen en wolfseinden ter plaatse van de blokken K, L, M, N tot 6,05 meter t.p.v. de gevelkapellen, respectievelijk 5,94 meter t.p.v. de goten aan de wolfseinden is noodzakelijk voor het inpassen van het door Stichting Woontij opgegeven woonprogramma sociale huurwoningen in het volgens Omgevingsplan toegestane volume voor de kopwoningen, welke in de PMC-3 categorie van de Woonstandaard dienen te vallen. Dit betekent concreet dat er met drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarin de zogenaamde matjes van de Woonstandaard dienen te vallen, het toepassen van een gevelkapel t.p.v. slaapkamer 3 in de zijgevel noodzakelijk is. Het mag als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd om af te wijken van de maximaal toegestane goothoogte, omdat het een ondergeschikte verbijzondering en architectonische verfraaiing van het bouwvolume van de rug-aan-rugwoningen met een wolfseind betreft en de kopbeëindiging van het bouwvolume van de rijwoningen met een gevelkapel betreft. Hierdoor zijn het stedenbouwkundig wenselijke aanvullingen voor het straatbeeld. Er wordt door de afwijkende goothoogte geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

3. Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding?

De totstandkoming van het geldende Omgevingsplan is geheel door de gemeente Texel voorbereid. In de zogenoemde projectgroepvergaderingen hebben Team Beleid, Stedenbouw & Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Texel en Stichting Woontij reeds goedkeuring op de ontwerpen verleend voor de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan (zijnde de genoemde afwijkingen van de goothoogte voor gevelkapellen en wolfseinden). Tevens heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit reeds goedkeuring op de ontwerpen verleend, inclusief de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Voor de omwonenden en alle overige dorpsbewoners en betrokkenen zijn informatie-bijeenkomsten georganiseerd om zodoende de omgeving zo goed en compleet mogelijk van de voorgenomen woningbouw op de hoogte te brengen, inclusief de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan. Tevens zijn de plannen ruim gepubliceerd in de daartoe geëigende media (papieren en digitale versies).

3.3 Wat vinden andere besturen en organen.

Zoals vermeld onder punt 3.1 hebben direct betrokken besturen en organen reeds goedkeuring aan de ontwerpen verleend voor de voorgenomen woningbouw op het onderhavige plangebied.

4. Beleidskader

4.1 Toetsing rijksbeleid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

4.2 Toetsing provinciaal beleid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

4.3 Toetsing regionaal beleid

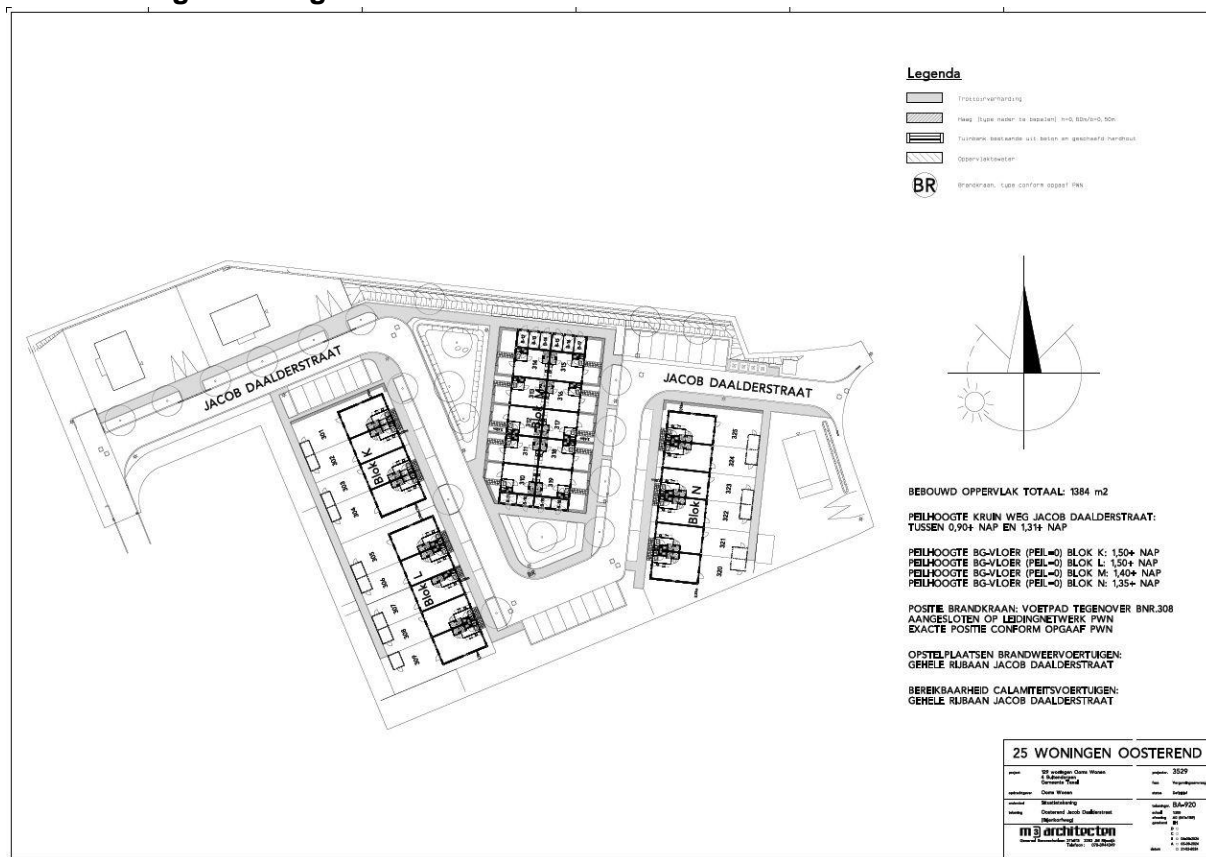
Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

Zoals vermeld onder punt 3.1 hebben de verantwoordelijke afdelingen van de gemeente Texel en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit reeds goedkeuring op de ontwerpen verleend voor de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan (zijnde de genoemde afwijking van de goothoogte voor gevelkapellen en wolfseinden).

5. Landschappelijke inpassing

5.1 Inrichtingstekening nieuw



5.2 Toetsing beeldkwaliteitsplan

Het plan voldoet aan alle voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan; aldus conform toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit welke reeds goedkeuring op de ontwerpen heeft verleend, inclusief de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan (zijnde de genoemde afwijkingen van de goothoogte voor gevelkapellen en wolfseinden).

6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

6.1 M.e.r.-beoordeling

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.3 Duurzaamheid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.4 Gezondheid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.5 Verkeer en parkeren

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.6 Ecologie: soortenbescherming

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.8 Luchtkwaliteit

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.9 Geluid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.10 Geur

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.11 Omgevingsveiligheid

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.12 Trilling

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.13 Slagschaduw en windhinder

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.14 Welstand

De woningontwerpen passen binnen de welstandscriteria en het plan voldoet aan de voorgestelde esthetische kwaliteit, zowel op zichzelf als in relatie tot haar omgeving; aldus conform toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit welke reeds goedkeuring op de ontwerpen heeft verleend, inclusief de toepassing van de afwijkingen ten opzichte van het Omgevingsplan (zijnde de genoemde afwijkingen van de goothoogte voor gevelkapellen en wolfseinden).

6.15 Cultureel erfgoed

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.16 Bodem

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

6.17 Water

Vanwege de beperkte afwijkingen in goothoogte is dit onderdeel niet van toepassing.

7. Financiële haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project is economisch uitvoerbaar en voor kosten en risico opdrachtgever, waarbij rekening is gehouden met de kosten van duurzame bouwmethoden en materialen.

7.2 Kostenverhaal

De kosten van het project zullen worden verhaald volgens de geldende wet- en regelgeving en afspraken met de gemeente Texel.

8. Conclusie Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De afwijkingen van de goothoogten heeft geen impact op de omgeving, aangezien het op alle voorkomende posities op meer dan 5,00 meter van de erfgrans van het plangebied is gesitueerd; de posities betreffen: gevelkapellen kopgevels Blok K (bnr. 301 en 304), gevelkapellen kopgevels Blok L (bnr. 305 en 309), wolfseinden kopgevels Blok M (bnr. 310, 314, 315 en 319) en gevelkapellen kopgevels Blok N (bnr. 320 en 325). Er wordt door de afwijkende gothoogte geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.