

Bijlage 6 Toelichting locatie voormalige Kompasschool

Voor deze locatie was een programma vastgesteld van een appartementenblok met 10 sociale huurwoningen en 8 vrije sectorwoningen, te realiseren via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De sociale huurwoningen zouden door Woontij worden gerealiseerd en verhuurd aan Stichting Downtown.

Bij de herziening van de grondexploitaties in februari 2021 bent u geïnformeerd over een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie (naar ca. € 50.000 negatief) en daarbovenop een fors planschaderisico. Bovendien bleek het voor een functioneel appartementengebouw nodig om af te wijken van de bestaande goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan, hetgeen wij op deze locatie niet wenselijk vinden.

Over de ontstane situatie is overleg gevoerd met Woontij. Woontij kan het planschaderisico niet dragen bovenop de toch al (te) hoge realisatiekosten op deze locatie. Woontij onderzoekt op dit moment met Downtown de mogelijkheden om de huidige locatie aan te passen.

Voorgaande dwingt tot herbezinning, omdat we tempo willen maken met de planontwikkeling. In overleg met Woontij is daarom afgesproken om af te zien van sociale huur op deze locatie. Verder is besproken om te bezien waar en hoe er extra sociale huurwoningen kunnen worden toegevoegd aan de overige nieuwbouwlocaties (zonder dat dit ten koste gaat van de beoogde vrije sector woningen binnen het Woningbouwprogramma Texel 2020-2030).

Aanpassing programma

Ter vervanging van het bestaande programma wordt voorgesteld om 1 blokje van 3 CPO-woningen toe te voegen aan de 2 blokjes van CPO-woningen van het bestaande programma (met 4 woningen per blok). Het appartementenblok komt daarbij te vervallen, zie bijlage. Dit geeft een totaal van 11 woningen. Het nieuwe programma van 11 CPO-woningen past in het Woningbouwprogramma 2020-2030, dat mede inzet op Texelaars die hun eigen woning bouwen. De goot en nokhoogte 4,5 / 9 van het bestemmingsplan maakt woningen van één laag met kap mogelijk. Dit bouwvolume past goed in de omgeving. Het programma voldoet aan de parkeernorm (+ 4 ten opzichte van de norm) en er blijft ruimte voor groen/spelen. Denkbaar is dat de 2 blokjes van 4 worden vervangen door 8 aaneengesloten kleine starterswoningen, maar deze locatie (o.a. door kaveldiepte) leent zich daar minder voor. Dit type zal opgenomen worden in de Tuunen II.

De wijziging van het programma levert een aantal voordelen op:

- Het resultaat van de grondexploitatie wordt positief en wordt nu geraamd op € 45.000,-. De eerder getroffen voorziening ad. € 50.000 valt vrij en wordt toegevoegd aan de algemene reserve;
- De benodigde planologische maatregel om de realisatie van de woningen mogelijk te maken kan voor de gehele woningbouwlocatie door middel van een zogenaamde 'binnenplanse wijziging' worden gerealiseerd. Deze kan op korte termijn worden opgestart. Deze procedure heeft een doorlooptijd van ca. 6 maanden (behoudens bezwaar en beroep). Het bouwrijp maken wordt na het broedseizoen afgerond. Vervolgens kan de grond worden uitgegeven (de verkoopprocedure start direct na de zomer);
- Het planschaderisico met dit programma is nihil. Het nieuwe programma heeft een veel minder grote ruimtelijke impact op de omgeving en valt grotendeels binnen het bestaande bouwvlak.

Locatie Kompaschool Den Burg
Optie 02 wijziging inrichting

