

Bijlage 2 Stedenbouwkundige toelichting nieuwe grondexploitaties Den Hoorn, Oudeschild, De Cocksdorp en Oosterend

Algemeen

Een stedenbouwkundig bureau heeft voor iedere locatie een conceptontwerp gemaakt. In alle vier de plannen is een diversiteit van woontypologieën opgenomen, maar met een groot aandeel betaalbare woningen. In alle plannen komt het concept van rug-aan-rug woningen terug. Rug-aan-rug woningen hebben een compact woonoppervlak met twee verdiepingen, waardoor ze in het lagere segment vallen en daarmee geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens. Deze woningen beschikken over een iets kleinere privé tuin, maar hebben direct zicht op het goed vormgegeven openbare en gezamenlijk groen. Bij rug-aan-rug woningen is de mogelijkheid tot uitbouwen beperkt, waardoor de woningen ook betaalbaar blijven. De rug-aan-rug woningen passen zeer goed bij de uitgangspunten en voorkeur van Woontij. Gestapelde woningbouw (appartementen) heeft niet de voorkeur van Woontij. Gezien deze uitkomst en het gegeven dat de locaties direct aan de dorpsranden liggen is er voor gekozen om geen gestapelde woningbouw te realiseren. Naast de rug-aan-rug woningen worden er in de plannen rijwoningen gerealiseerd en een enkele twee-kapper of vrijstaande woning.

Parkeren

Voor de verschillende woontypologieën is de parkeernorm gebaseerd op de parkeernormen van de gemeente Texel (Nota parkeernormen 2015). De gehanteerde parkeernorm is 1pp/w voor rug-aan-rug woningen, 1pp/w voor rijwoningen met een smalle woning en 1,7pp/w voor rijwoningen met een normale beukmaat. De vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers hebben ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Bouwvolume

Alle woningen zullen worden gebouwd in de laagste bestemmingsplancategorie 4,5/9,0 (goothoogte 4,5m, nokhoogte 9,0m). De woongebouwen zullen daardoor uit 1 bouwlaag met kap bestaan, waarbij variatie mogelijk is in de goothoogte van 3 tot 4,5 meter.

Deze bestemmingsplancategorie past het beste bij de doelstelling om betaalbare woningen te realiseren (minder m3 is goedkoper) en stedenbouwkundig past dit tevens heel goed bij het bouwen aan de dorpsrand. In onderstaande tekst worden de verschillende plannen stedenbouwkundig verder toegelicht.

Den Hoorn - Jan Drijverschool

Het conceptontwerp voor de Jan Drijverschool omvat 32 woningen. Het ontwerp sluit aan op de stedenbouwkundige U-vormige ordening ten oosten van het plangebied en benut de bestaande bomen op het perceel.

Het plan voorziet in 32 woningen aan de westzijde en een parkeervoorziening tussen de bomen aan de oostzijde. Met deze parkeeroplossing tussen de bomen ontstaat een fraaie buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw.

De woningen bestaan uit rijwoningen, rug-aan-rug woningen en smalle rijwoningen. De rug-aan-rug woningen en smalle rijwoningen zijn zeer geschikt voor 1- á 2-persoonshuishoudens. De woningen zijn in een U-vorm gepositioneerd met de achterkanten naar buiten gericht. Hierdoor ontstaat er een informele aansluiting op de landschapszijde en een formele aansluiting op het middengebied. Dit middengebied krijgt een groene inrichting en biedt ruimte voor ontmoeting en een speelgelegenheid. De landschappelijke inpassing aan zowel de voor- als achterkant kan als verlenging van de tuin worden gezien.

Ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Naalrand, waarbij alleen een toegang tot parkeren is voorzien. De ruimte tussen de woningen is autoluw van opzet en is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Hierdoor ontstaat er een veilige en kindvriendelijke binnenruimte. Het hoofdpad is wel toegankelijk voor calamiteitenverkeer en/of een verhuishagen.

Groen

De bestaande bomen in het plangebied zijn ingemeten en kwalitatief beoordeeld.

De bomen verkeren in goede staat en zullen zo veel als mogelijk behouden blijven binnen het ontwerp, waarbij de locatie van de bomen op een aantal plekken de inrichting van het plan accentueert. De bomen aan de rand van het plot zullen in zuidelijke en westelijke richting een belangrijke rol spelen als buffer voor

onder andere windhinder. De bomen rondom het huidige basketbalveldje vormen de contour voor het parkeren. Dit gedeelte is al grotendeels verhard met betontegels. Om de wortels van bestaande bomen zo min mogelijk aan te tasten wordt voor het parkeren halfverharding (stabilizer) gebruikt. Bij voorkeur wordt deze halfverharding ook elders in het plangebied gebruikt. De binnenruimte wordt een plek voor ontmoeting voor jong en oud. Voor de jongere doelgroep valt hierbij te denken aan natuurlijke speelgelegenheid. Bij de uitwerking wordt toegewerkt naar een natuurinclusief resultaat. Het streven is om behalve een woonomgeving voor de mens ook een habitat te realiseren voor bijvoorbeeld vlinders, bijen en vogels. Hiervoor is vegetatie nodig dat de benodigde beschutting, nest mogelijkheden en voedsel biedt.

Waterberging

Rondom het plangebied liggen watergangen die gebruikt kunnen worden voor de waterberging van het gebied. Om te kunnen voldoen aan de benodigde waterberging zullen de watergangen waar mogelijk worden verbreed met ca 1 tot 2 meter. Aanvullend zijn er twee infiltratiegreppels opgenomen in het middengebied en een verbrede waterberging aan de zuidzijde in lijn met het onderste woningblok.

Oudeschild - Voetbalveld

In het conceptontwerp voor de locatie in Oudeschild zijn 39 woningen opgenomen. Aan de noordzijde sluit het ontwerp aan op de bestaande randen. Door het plaatsen van 2 rug-aan-rug volumes met 20 woningen wordt er een landschappelijke aansluiting gemaakt richting het zuiden. Deze groene openbare ruimte biedt veel ruimtelijke kwaliteit en verbinding in het plangebied. De westzijde krijgt een gemixte invulling met een vrijstaande woning, tweekappers en rijwoningen.

De beoogde woningen vormen een mooie instapmogelijkheid voor starters in Oudeschild. Door de variatie in het plan zijn er ook mogelijkheden voor andere doelgroepen, zoals gezinnen of ouderen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande toegang van de voetbalvelden aan de Trompstraat. De ontsluiting eindigt ter hoogte van de vrijstaande woning met een steek-draaimogelijkheid ter hoogte van de parkeerpocket. Deze opzet sluit goed aan op het landschap en zorgt voor een autoluwe zuidrand.

Groen

De bestaande windsingel is ingemeten en kwalitatief beoordeeld. De meeste bestaande bomen aan de rand van de locatie - waaronder de groensingel aan de noordzijde - verkeren in slechte staat en moeten gekapt worden. De gezonde bomen ter hoogte van de entree worden behouden. De ingemeten gezonde bomen zijn als onderlegger gebruikt bij de planvorming. Met de gezonde bomen ontstaat er een fraaie groene entree van het gebied. Rondom de rug-aan-rug woningen komen grasbermen van 4 a 5m breed en bomen. Tussen de rug-aan-rug woningen ligt een groene ruimte. Deze centrale groene ruimte is geschikt voor een speelplaats. Bij de uitwerking wordt toegewerkt naar een natuurinclusief resultaat, zoals eerder omschreven.

Waterberging

Rondom het plangebied liggen watergangen. Om de vereiste waterberging te realiseren worden de bestaande watergangen, waar mogelijk, met een meter verbreed. Ter plaatse van de groene wig tussen de rug-aan-rug blokken wordt de overige waterberging gerealiseerd.

Cocksdoorp - Verlengde Schipper Boonstraat

Het conceptontwerp voor de Cocksdoorp omvat 42 woningen. De opzet komt in grote lijnen overeen met het eerder opgestelde conceptontwerp van de dorpscommissie. In het noorden en oosten wordt aansluiting gezocht op de bestaande bebouwing aan de Schipper Boonstraat, terwijl in het zuiden en westen wordt gezocht naar een landschappelijkere aansluiting. De bebouwing in het voorliggende conceptontwerp gaat uit van rijwoningen, tweekappers en rug-aan-rug woningen. Doormiddel van een speelse opzet van de rug-aan-rug woningen wordt er afstand gecreëerd tot de begraafplaats en het vakantiepark 't Eibernest.

Ontsluiting

Het gebied ontsluit op de Schipper Boonstraat. De entreeweg splitst direct na de entree in een toegang naar de parkeervoorziening voor de rug-aan-rug woningen en een ontsluiting van de tweekappers en de parkeerpocket aan de westrand. De weg kan in de toekomst eventueel worden aangesloten op de Vuurtorenweg.

Groen

Door de woningen aan de randen te plaatsen, ontstaat er midden in het plangebied een groene plek die mooi aansluit op de rug-aan-rug woningen. De groene plek is ideaal voor spelen en waterberging. Bij de uitwerking wordt toegewerkt naar een natuurinclusief resultaat, zoals eerder omschreven.

Waterberging

De waterberging van dit plangebied vindt voornamelijk aan de randen plaats. Hiervoor worden bestaande watergangen verbreed en zijn aan de zijde van het vakantiepark 't Eibernest en de begraafplaats aanvullende infiltratiestroken nodig. Door de infiltratiestroken te voorzien van een passende heesterbeplanting ontstaat een mooie passende landschappelijke overgang naar het vakantiepark 't Eibernest en de begraafplaats. Aanvullend is er een mogelijkheid voor een wadi in het centrale groengebied.

Oosterend - Achter de Bijenkorf

Het conceptontwerp voor de locatie nabij de Bijenkorfweg in Oosterend bestaat uit 28 woningen. Het ontwerp zoekt aansluiting op de bestaande randen aan de oost-, zuid- en westzijde en opent zich richting het landschap aan de noordzijde. De entree van het gebied bevindt zich aan de noordwestelijke zijde in aansluiting op de Cor Bremerstraat. De bestaande bebouwing aan de Cor Bremerstraat wordt afgebouwd met rijwoningen, waardoor er direct een voorkant wordt gecreëerd. Ten noorden van de entree zijn twee vrijstaande woningen geplaatst. Deze alzijdige typologie zorgt voor een aansluiting op de bestaande woningen aan de Cor Bremerstraat, de gebiedsontsluitingsweg en het landschap.

De verbinding met het landelijk gebied wordt gevonden door in het noorden van het conceptontwerp een blok met rug-aan-rug woningen te plaatsen. De rug-aan-rug woningen vormen het middelpunt voor zowel de rijwoningen aan de oost- en westzijde. Door de alzijdige typologie van rug-aan-rug woningen ontstaan er namelijk geen achterkanten. Achter de rijwoningen aan de oostzijde ligt een derde vrijstaande woning die aansluit op de Bijenkorfweg.

De woningen binnen het plangebied zijn zo gepositioneerd, dat er geen achtertuinen liggen aan de tennisbaan in het zuiden. Dit in verband met mogelijke geluids- en lichthinder.

Het conceptplan is dusdanig vormgegeven dat uitbreidingen aan de noordzijde in de toekomst mogelijk zijn.

Ontsluiting

Het plangebied ontsluit op de Cor Bremerstraat, aangezien de Bijenkorfweg minder geschikt is als ontsluitingsweg. De aansluiting op de Bijenkorfweg biedt mogelijkheden voor een doorgaande verbinding. Dit kan nader worden uitgezocht in de uitwerking, zoals bijv. eenrichtingsverkeer.

Groen

De rug-aan-rug woningen zijn gepositioneerd op een groene wig. De wigvormige tussenruimte geeft extra kwaliteit en biedt ruimte voor een (natuur)speelplaats. De locatie ligt op een windgevoelige plek. Daarom ligt het voor de hand om aan de noordzijde wat hogere beplanting toe te passen.

Bij de uitwerking wordt toegewerkt naar een natuurinclusief resultaat, zoals eerder omschreven.

Waterberging

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergangen om op aan te sluiten. In deze situatie zal worden gekeken om de waterberging elders in de nabije omgeving te realiseren.