

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3660113

Positief bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalig hotel Tubantia

Programma 8 Goed wonen

Besluit

De gemeenteraad voor te stellen een positief bindend advies af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 6 augustus 2025, zaaknummer 3646993, voor het wijzigen van de gebruiksmogelijkheid van het pand naar de functie 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'.

Toelichting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van het pand Pontweg 133 en het veranderen van de entreepartij. Het gaat hier om het voormalige hotel Tubantia. Het hotel wordt al geruime tijd niet meer gebruikt voor recreatieve doeleinden, maar op basis van een tijdelijke ontheffing gebruikt voor bijzondere woondoeleinden. Het gaat hierbij om 27 wooneenheden voor urgent woningzoekenden. Met de nu ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt gevraagd om de tijdelijke ontheffing om te zetten naar een permanente wijziging van het gebruik. Daarbij wordt ook vergunning gevraagd om de entree van het pand te wijzigen.

Om vergunning te kunnen verlenen moet worden afgeweken van de huidige recreatieve functie van het perceel op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Hiervoor is ook een positief bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Positief bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalig hotel Tubantia en wijziging van de entreepartij

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om mee te werken aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van het perceel Pontweg 133 en daarvoor een positief bindend advies af te geven. De functie van het pand wordt 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'.

Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt de bestaande tijdelijke vergunde situatie omgezet naar een definitieve situatie. Het voormalige hotel Tubantia mag tot 13 maart 2027 gebruikt worden voor de huisvesting van urgent woningzoekenden: spoedzoekers, vergunninghouders en tijdelijk personeel. Het betreft een maatschappelijke voorziening en fungeert als doorstroomlocatie. Het is de bedoeling dat dit gebruik ook na deze datum wordt voortgezet. Met de wijziging van het gebruik wordt ook de entreepartij van het gebouw aangepast en verbeterd.

Bindend advies gemeenteraad nodig

De ontwikkeling past niet in het Tijdelijk omgevingsplan. Hierin is geen mogelijkheid opgenomen om het recreatieve gebruik om te zetten naar het gewenste maatschappelijk gebruik. Om mee te kunnen werken moet ook de gemeenteraad hiermee instemmen en een positief bindend advies afgeven. Alleen dan kan de vergunning door het college worden verleend.

De aanvraag wordt behandeld met de reguliere procedure. De wettelijke beslistermijn hiervan is 8 weken. Verlenging van die termijn met 6 weken is mogelijk. Onder de Omgevingswet kan er geen vergunning van rechtswege ontstaan.

Meewerken aan het plan

Om mee te kunnen werken aan de aanvraag moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wil zeggen dat het plan moet passen in de omgeving en een bijdrage levert aan een goede leefomgeving. Dit is aangetoond en vastgelegd in de onderbouwing die is aangeleverd en beoordeeld. Voortzetting van het huidige gebruik levert een goede bijdrage aan het huisvesten van de doelgroep urgent woningzoekenden. De locatie heeft in de afgelopen jaren niet tot problemen geleid en een goede huisvestingsfunctie vervuld. College is positief over de plannen om de tijdelijke gebruiksmogelijkheid om te zetten naar een permanente gebruiksmogelijkheid in combinatie met een verbetering van het pand.

Vervolgstappen

Als de gemeenteraad akkoord gaat met dit plan geeft zij een positief bindend advies. De omgevingsvergunning om af te kunnen wijken van het tijdelijk omgevingsplan kan dan verleend worden. Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen tegen de omgevingsvergunning en daarna nog in beroep bij de bestuursrechter.

Positief bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalig hotel Tubantia en wijziging van de entreepartij

Argumenten tot voorstel

Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt gevraagd om het pand Pontweg 133 voor de toekomst definitief te gebruiken voor maatschappelijke woondoeleinden. Daarbij wordt ook vergunning gevraagd om de entreepartij te wijzigen. Dit past gewoon binnen de regels en staat los van de vraag om een positief bindend advies.

Het pand Pontweg 133 is het voormalige hotel Tubantia. Op 13 maart 2017 is tijdelijk vergunning verleend om het pand te mogen gebruiken voor huisvesting van onder andere acuut woningzoekenden: spoedzoekers, vergunninghouders en tijdelijk personeel. Het betreft een maatschappelijke voorziening en fungeert als doorstroomlocatie en telt 27 appartementen. Deze tijdelijke vergunning loopt af op 9 maart 2027. Daarna moet het pand formeel weer recreatief gebruikt worden. Op het perceel staan nu ook nog 4 woonunits met een tijdelijke vergunning. Het is de bedoeling dat deze woonunits worden verplaatst naar de Tuunen in Den Burg in de plaats van de zogenoemde vissershuisjes die gesloopt moeten worden. Daarvoor is inmiddels een vergunning aangevraagd.



Permanent omzetten van de gebruiksmogelijkheid naar Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden.

De Stichting Woontij is van plan het Tubantia complex voor urgent woningzoekenden te renoveren op achterstallig onderhoud en brandveiligheid. Het gebouw is qua casco bouw te goed voor sloop. De kosten voor deze renovatie met nog slechts één jaar bewoning voor ogen zou een onrendabele investering zijn. Dat is de reden om ook een vergunning te vragen voor een permanent maatschappelijke functie voor urgent woningzoekenden.

Omgevingsplan

In het omgevingsplan (gedeelte bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013) heeft het perceel Pontweg 133 de functie 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' met daarbij 52 recreatieve slaappleaatsen. In de regels bij deze functie is geen mogelijkheid opgenomen om een ander gebruik toe te staan. Aan een ander gebruik kan meegewerkt worden door af te wijken van het omgevingsplan met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Die is nu aangevraagd.

Meewerken aan het plan

De aanvraag omgevingsvergunning (zaaknummer 3646993) is volledig getoetst. Daarbij gaat het om de toetsing van de bouwkundige aanpassingen aan het pand en de permanente gebruikswijziging. De bouwkundige aanpassingen zijn getoetst, akkoord en passen binnen het omgevingsplan. Voor het permanent wijzigen van het gebruik is een volledige onderbouwing aangeleverd. Daarin is het gewenste gebruik getoetst aan de regelgeving (landelijk, provinciaal en gemeentelijk).

Het projectplan voorziet in doorstroomwoningen voor urgent woningzoekenden (vergunninghouders, tijdelijk personeel en spoedzoekers) en voorziet de woningbouwvereniging van wisselwoningen die nodig zijn om bestaande woningbouw te kunnen renoveren. Daarmee is dit een belangrijke locatie waar mensen tijdelijk kunnen wonen en opgevangen kunnen worden. Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat de locatie geschikt is voor deze functie. Ook uit het participatieonderzoek blijkt dat er vanuit de omgeving geen problemen zijn met de functie van het gebouw. Het is dan ook van belang dat de huidige maatschappelijke functie van het pand gecontinueerd wordt en hier een blijvende locatie ontstaat voor de opvang van urgent woningzoekenden.

Alternatieven / andere scenario's

Voor dit perceel is na afloop van de huidige tijdelijk vergunde situatie het alternatief dat het pand weer recreatief in gebruik genomen wordt. Dat wordt door de huidige eigenaar (Woontij) niet nagestreefd en is ook niet in belang van de huidige woonproblematiek.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke

Doelstelling van dit advies is het uiteindelijk het kunnen verlenen van vergunning om het permanent maatschappelijk gebruik van dit pand te regelen en te zorgen voor een goede woonsituatie.

Evaluatie

Na verlenen van de omgevingsvergunning wordt het pand gecontroleerd op de uitvoering in naleving van de voorwaarden die worden opgenomen om de vergunning.

Planning

Collegevergadering 31 maart 2025 en vervolgens commissie en raad van mei 2025.

Embargo

Niet van toepassing.

Financieel

Voor de procedure om tot een vergunning te komen worden de leges in rekening gebracht zoals opgenomen in de legesverordening 2025.

Personeel en/of organisatie

Behoort tot de normale werkzaamheden van de organisatie.

Juridisch

Het afgeven van een positief bindend advies leidt tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Er wordt dan afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan. Deze afwijking moet uiteindelijk weer verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan. De termijn die daarvoor geldt is 5 jaar na afgifte van de vergunning. Maar die termijn gaat pas in na 1 januari 2032. Dat is de uiterste datum dat de gemeente moet beschikken over een nieuw Omgevingsplan.

Het bindend advies maakt onderdeel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar indienen bij het college. Hierna is er nog beroep mogelijk bij de bestuursrechter.

Beleidsmatig

De ondersteunende maatschappelijke 'woon'-functie past in de Woonvisie Texel en deze locatie vormt een belangrijke bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling op Texel als het gaat om de beschikbaarheid van tijdelijke woonruimten.

Inkoop- en aanbesteding

Geen sprake van een inkoop- en aanbesteding door de gemeente Texel.

Majeure risico's

Op het perceel Pontweg 133 zijn ook 52 slaappleatsen geregistreerd in het Omgevingsplan. Met het afgeven van de omgevingsvergunning gaan de slaappleatsen formeel niet van het perceel af. Dat gebeurt pas bij een wijziging van het Omgevingsplan. Tot die tijd wordt op een andere wijze geregeld dat de slaappleatsen niet gebruikt worden. Daarvoor wordt een vaststellingsovereenkomst opgesteld. Bij de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan worden de slaappleatsen er definitief afgehaald. De slaappleatsen worden na verlenen van de omgevingsvergunning uit de slaappleatsentelling gehaald.

Beheer

Niet van toepassing. Het beheer is niet in handen van de gemeente.

Communicatie

Er is sprake van verplichte participatie met omwonenden. Dit heeft plaatsgevonden op basis van een door Woontij verzonden brief waarin het toekomstig gebruik wordt toegelicht (voortzetting van het huidige gebruik). In de =ze brief wordt gevraagd om te reageren. Resultaat daarvan is dat de omwonenden geen reacties hebben gegeven waaruit zou blijken dat er problemen komen met de permanente voortzetting van het huidige gebruik.

Belanghebbenden

Zie kopje communicatie.

Structuurvisie / Omgevingsvisie

Deze ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten in de structuurvisie.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet
- Omgevingsplan (deel Buitengebied Texel 2013)
- Woonvisie Texel

Voorgeschiedenis

In de periode 2018 - 2020 is een bestemmingsplanprocedure gestart om de verblijfsrecreatieve bestemming van hotel Tubantia te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk - bijzondere huisvesting urgent woningzoekenden'. Dit in combinatie met het verplaatsen van de slaappleaatsen op dit perceel naar een perceel bij Stappeland 2A in De Koog. Dit bestemmingsplan is niet door de gemeenteraad vastgesteld. De reden om het plan niet vast te stellen was de ontwikkeling van een zomerhuizen terrein met 10 zomerhuizen op het perceel aan het Stappeland. De ontwikkeling van het perceel Pontweg 133 tot een maatschappelijke functie als woonmogelijkheid voor urgent woningzoekenden werd wel positief door de raad ontvangen. Uiteindelijk is er een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan het Stappeland ontwikkeld voor woningbouw. Het perceel Pontweg 133 heeft nog steeds de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatieve gebouwen' met 52 slaappleaatsen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3660113

Aanvraag omgevingsvergunning voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalig hotel Tubantia.

Doelenboom

Programma 8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- De aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 6 augustus 2025, zaaknummer 3646993 voor permanent gebruik van het pand Pontweg 133 in Den Burg voor maatschappelijke doeleinden voor huisvesting van urgent woningzoekenden en wijziging van de entreepartij;
- De Omgevingswet, waaronder de artikelen 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1;
- Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel, inclusief de reparatieplannen;
- Het raadsbesluit "Vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet" van 13 juli 2022;

Overwegende

- Dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede onderbouwing met als conclusie dat er sprake is van een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Dat er geen belemmeringen zijn om aan mee te werken aan de gevraagde omgevingsvergunning waarmee wordt toegestaan dat het pand Pontweg 133 permanent wordt gebruikt voor bijzondere maatschappelijke woondoeleinden en de entreepartij wordt gewijzigd.

Besluit

1. Een positief bindend advies af te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 6 augustus 2025, zaaknummer 3646993, voor het

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Onderbouwing

Raadsbesluit van 17 juni 2026: Aanvraag omgevingsvergunning wijziging voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalig hotel Tubantia.

wijzigen van de gebruiksmogelijkheid van het pand naar de functie 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-06-2026,

De griffier,

De voorzitter,