

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3747936

Locatie voormalige Zeevaartschool Den Burg herontwikkelen

Programma 5 Samen beleven en bewegen

Programma 8 Goed wonen

Besluit

Voorgesteld wordt om te besluiten:

1. De grondexploitatie locatie voormalige Zeevaartschool (Bijlage 1) te openen en het Programma/stedenbouwkundige schets (Bijlage 2) voor de locatie voormalige Zeevaartschool vast te stellen;
2. Ten laste van de algemene reserve een voorziening ad. € 165.000 te treffen voor het negatieve resultaat (op eindwaarde) van de grondexploitatie als bedoeld onder besluitpunt 1;
3. Mee te werken aan het realiseren van woningbouw op de locatie van de voormalige Zeevaartschool aan de Wilhelminalaan 1 en het college een positief bindend advies te geven op de door het college te verlenen omgevingsvergunning (zaaknummer 3752122) om woningbouw op de locatie voormalige Zeevaartschool planologisch mogelijk te maken (Bijlage 3, 4 en 5);
4. De uitgangspunten (Bijlage 6) waaronder de overdracht van de oudbouw Zeevaartschool (Schilderend 1) aan de Historische Vereniging Texel kan plaatsvinden vast te stellen;
5. Vast te stellen dat de vrijval ad. € 480.000 (€ 165.000 naar de algemene reserve voor het tekort op de grondexploitatie en € 315.000 ten behoeve van de incidentele subsidie voor de renovatie aan de HVT) van de onderhoudsvoorziening plaatsvindt op het moment van overdracht zoals bedoeld onder besluitpunt 4 en de vrijval mee te nemen bij de tussenrapportage of de programmarekening;
6. ten aanzien van Bijlage 1 'Grondexploitatie voormalige Zeevaartschool' - gelet op artikel 5 lid 2 sub b Woo (de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) - geheimhouding op te leggen tot na de afronding van de grondexploitatie.

Toelichting

Met dit besluit wordt de bouw van 8 levensloopbestendige woningen op de locatie voormalige Zeevaartschool aan de Wilhelminalaan 1 mogelijk gemaakt. Daarnaast worden de uitgangspunten vastgelegd waaronder de overdracht van de oudbouw Zeevaartschool aan het Schilderend 39 door de gemeente aan de Historische Vereniging kan plaatsvinden.

Bijlagen

1. Grondexploitatie locatie Oude Zeevaartschool (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via de griffie)
2. Programma/stedenbouwkundige schets
3. Nieuw Planologisch kader

4. Aanvraag omgevingsvergunning
5. Etfal
6. Uitgangspunten overdracht aan Historische Vereniging Texel
7. Openbare kennisgeving (Didam)
8. Programma/Stedenbouwkundige schets, alternatief 1.

Locatie voormalige Zeevaartschool Den Burg herontwikkelen

Samenvatting

Het college heeft ingestemd met de herontwikkeling van de locatie voormalige Zeevaartschool.

Het is de bedoeling dat er woningbouw wordt gerealiseerd op de locatie voormalige Zeevaartschool, waarbij de oudbouw (de oorspronkelijke Zeevaartschool) behouden blijft en een maatschappelijke functie houdt. De oudbouw is beeldbepalend en karakteristiek voor de locatie. Er is een stedenbouwkundige schets gemaakt met een programma bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen (grondgebonden). Dit programma past in de woonvisie 2024.

Met de Historische Vereniging Texel (HVT) zijn positieve gesprekken gevoerd over overname van de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool. De HVT wil de oudbouw graag in 'oude luister' herstellen en geschikt maken als huisvesting voor de vereniging. Met de overdracht aan de HVT wordt geborgd dat de oudbouw wordt gerenoveerd en een passende maatschappelijke/publieke functie houdt. Voorstel is dit initiatief van de HVT te steunen, ook financieel met een incidentele subsidie voor de renovatie. Er zijn uitgangspunten opgesteld waaronder de overdracht aan de HVT kan plaatsvinden. HVT heeft tot 1 januari 2027 de tijd om de gemeente een verzoek tot overdracht te doen.

Het college stelt de raad daarom voor de grondexploitatie vast te stellen, een positief bindend advies af te geven op de omgevingsvergunning die woningbouw planologisch mogelijk maakt en in te stemmen met de uitgangspunten waaronder overdracht door de gemeente van de oudbouw aan de HVT kan plaatsvinden.

Locatie voormalige Zeevaartschool Den Burg herontwikkelen

Argumenten tot voorstel

De locatie van de voormalige Zeevaartschool aan de Wilhelminalaan 1 (meest recente bouw) en aan het Schilderend 39 (oudbouw) is eigendom van de gemeente Texel en momenteel verhuurd aan Artex en Young4ever. Na het gereedkomen van het Cultuurhuis gaan deze partijen daar naar toe verhuizen. De locatie voormalige Zeevaartschool komt dan vrij en is beschikbaar voor herontwikkeling.

Met dit voorstel wordt woningbouw op de locatie voormalige Zeevaartschool mogelijk. Het is daarbij de bedoeling dat de 'oudbouw van de voormalige Zeevaartschool' (zoals de school oorspronkelijk is gebouwd) blijft staan. De oudbouw van de voormalige Zeevaartschool is beeldbepalend en karakteristiek voor de locatie. De wens tot behoud en renovatie van de oudbouw leeft bij veel partijen zoals de Historische Vereniging Texel en de Stichting Dorpsherstel Texel. Ook bij de inloop voor de omwonenden in april 2026 waarbij de eerste stedenbouwkundige schets voor de invulling van de locatie werd gepresenteerd kwam de wens voor behoud van de oudbouw uitdrukkelijk naar voren. Ook het zoveel mogelijk behouden van bomen werd vaak genoemd. In de stedenbouwkundige schets (Bijlage 2) zijn wensen vanuit de participatie verwerkt en krijgt de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool weer een prominente stedenbouwkundige positie. Het terrein rond de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool en de nieuwbouw blijft openbaar gebied (ook de parkeerplaatsen).

Woningbouw - 8 levensloopbestendige woningen

De locatie is in het woningbouwprogramma Texel 2020-2030 opgenomen als woningbouwlocatie. Er is een programma opgesteld met 8 levensloopbestendige woningen (grondgebonden woningen), zie Bijlage 2. Een programma dat past binnen de Woonvisie 2024 en dat zal zorgen voor doorstroming. Voor het gebruik van de woningen zal een huisvestingsvergunning nodig zijn. De uitgifte van de grond voor de woningbouw zal via een tender plaatsvinden. In het Woningbouwprogramma Texel 2020-2030 wordt uitgegaan van 20 woningen, maar dit aantal is niet haalbaar. Dit laatste staat echter niet in de weg aan de realisatie van de nieuwbouwdoelen in de Woonvisie 2024. Met plan wordt verder ruim voldaan aan de parkeernorm, de bestaande- en de extra parkeerplaatsen worden openbare parkeerplaatsen.

Relatie met de prestatieafspraken 2021 t/m 2025 met Woontij - sociale woningbouw

In de prestatieafspraken zijn voor de locatie voormalige Zeevaartschool 7 sociale huurwoningen opgenomen. Met Woontij is besproken dat deze - net als bij de locatie Jozefschool is gedaan - worden ingevuld op de locatie Fonteinschool (voor deze locatie volgt later dit jaar een voorstel). Voor de locatie voormalige Zeevaartschool betekent dit dat hier wordt uitgegaan van vrije sector koop.

Grondexploitatie locatie Oude Zeevaartschool

Er is een grondexploitatie (Bijlage 1) opgesteld op basis van het programma/stedenbouwkundige schets (Bijlage 2). De Grondexploitatie sluit op een eindwaarde van € 165.000 negatief. Deze negatieve eindwaarde is met name het gevolg van:

- De forse sloopkosten inclusief asbestverwijdering van alles wat er in de loop der tijd aan de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool is toegevoegd (inclusief verwijderen en afvullen van de kelder met de voormalige oefenstudio's);
- De lagere opbrengst voor de grond onder de oudbouw (gerelateerd aan de functie historische vereniging);
- De fors gestegen kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Voorgesteld wordt om voor dit tekort op eindwaarde ad. € 165.000 een voorziening te treffen.

Planologisch procedure voor de woningbouw

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit 'Afwijken van regels in het Omgevingsplan'. De activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' is nodig voor het planologisch mogelijk maken van (gedeeltelijke) woningbouw op een perceel met een maatschappelijke bestemming. Hiervoor is een bindend advies van de raad nodig. Zie verder onder het kopje 'Bindend advies omgevingsvergunning' en de Bijlagen 3, 4 en 5.

Sloop aanbouwen (niet het oorspronkelijke gebouw!, in dit advies de oudbouw)

De aanbouwen worden zo snel mogelijk gesloopt (waaronder verwijdering asbest) om vandalisme te voorkomen, naar verwachting 4^e kwartaal 2026/1^e kwartaal 2027. Afhankelijk van oplevering door Artex/Y4e en de uitkomst van het flora- en faunaonderzoek. De oudbouw zal (in afwachting van de renovatie) tijdelijk goed worden dichtgezet en voorzien van camerabewaking om vandalisme te voorkomen.

Oudbouw Zeevaartschool - Historische Vereniging Texel

Met de Historische Vereniging Texel (HVT) zijn in vervolg op de Raadsinformatiebrief 11 februari 2022, Zaaknr. 3128516 positieve gesprekken gevoerd over de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool. De Historische Vereniging wil de oudbouw graag in 'oude luister' herstellen en geschikt maken als huisvesting voor de vereniging. Voor renovatie en inrichting van het gebouw zal een forse investering nodig zijn. De vereniging beschikt over eigen middelen en krijgt een forse bijdrage vanuit het fonds Lof der Zotheid. Voorgesteld wordt om dit initiatief van de HVT (financieel) te steunen, omdat met overdracht aan HVT kan worden geborgd dat het gebouw in oude luister wordt hersteld en een passende maatschappelijke/publieke functie houdt. Voor de HVT is het belangrijk om te weten onder welke (financiële) kaders de gemeente bereid is om tot overdracht van de oudbouw aan de HVT over te gaan. Zij hebben dit nodig om te kunnen bezien of zij tot een sluitende businesscase (investering en meerjarige exploitatie) kunnen komen. Ook maakt duidelijkheid over de gemeentelijke bijdrage het aanvragen van aanvullende subsidies bij andere fondsen meer kansrijk.

De uitgangspunten voor overdracht zijn puntsgewijs opgenomen in Bijlage 6. Er wordt onder meer uitgegaan van eeuwigdurende (onbepaalde tijd) uitgifte in erfpacht van de grond onder het gebouw, met daarbij een erfpachtafhankelijk opstalrecht voor het gebouw zelf ('de stenen' zijn daarmee eigendom van de HVT). Verkoop van grond met opstal wordt niet geadviseerd. Erfpacht is in dit geval het geëigende instrument om het publieke gemeentelijk belang langjarig te borgen (de rol van de gemeente bij zaken als het gebruik van het gebouw en toekomstige toekomstig overdracht zijn dan zakenrechtelijk geregeld). Voor de grond wordt een jaarlijkse canon (prijsspeil 2026) ad. ca. € 3.100 (canonpercentage 5% over de getaxeerde grondwaarde ad. € 62.000) betaald. Daarnaast wordt voorgesteld een subsidie te geven voor de waarde van het gebouw zelf (de waarde van de stenen is getaxeerd op € 163.000) en wordt voorgesteld om € 315.000 vanuit de onderhoudsvoorziening bij te dragen in de renovatie. Het gaat daarmee te zijner tijd om een

incidentele subsidie ad. ca. € 478.000 (€ 163.000 + € 315.000), waarvan € 315.000 wordt uitgekeerd aan de HVT en € 163.000 wordt verrekend bij de notaris.

HVT krijgt tot 1 januari 2027 de tijd om met een sluitende businesscase te komen en de gemeente een verzoek tot overdracht te doen van de oudbouw. Op het moment dat HVT niet wil afnemen, dan wordt er alsdan een nieuw voorstel voor de oudbouw gemaakt.

Alternatieven / andere scenario's

1. *Optimalisatie resultaat grondexploitatie met grotere nieuwbouwwoningen*

Het resultaat van de grondexploitatie kan worden verbeterd door de 8 woningen groter te maken, 2 laags met een volwaardige kap. De woningen worden dan duurder, wat leidt tot een hogere grondopbrengst. Hiervoor moet in ieder geval de goot- en nokhoogte worden verhoogd naar goothoogte 4 meter en nokhoogte 8 meter. Het resultaat van de grondexploitatie verbeterd dan grofweg met ruim € 80.000. Nadeel is dat er dan een veel massiever blok achter de oudbouw Oude Zeevaartschool komt te staan, waardoor deze stedenbouwkundig minder tot zijn recht komt. Indien deze variant gewenst is dan dient aan besluitpunt 3. te worden toegevoegd dat het planologische kader (bijlage 3) wordt aangepast met goothoogte 4 meter en nokhoogte 8 meter voor de 8 eengezinswoningen.

2. *2 blokjes grondgebonden woningen + blokje appartementen -12 woningen (Bijlage 8)*

Het betreft een programma van 12 woningen (5 appartementen en 7 grondgebonden woningen). Voor het realiseren van het blokje appartementen moeten 3 bomen aan de Wilhelminalaan worden gekapt. De kwaliteit van deze bomen is als 'voldoende' beoordeeld, in die zin dat deze naar verwachting nog 5 tot 15 jaar meegaan. Deze moeten dan worden gecompenseerd, hetgeen flinke kosten met zich meebrengt. Ook dient de kroon van drie bomen aan het Schilderend (bomen op de zogenaamde bomenlijst') flink te worden teruggesnoeid. Het resultaat van de grondexploitatie blijft dan ongeveer gelijk. Ondanks dat dit scenario meer woningen oplevert wordt het niet geadviseerd door de impact op de bestaande bomen.

Indien de voorkeur bestaat voor alternatief 2, dan is het voorstel om besluitpunt 3. niet te nemen. De lopende bopa-procedure wordt dan aangepast en er volgt dan na de zomer een nieuwe bindend adviesvraag ten behoeve van de bopa van het college aan de raad. De voortgang van de nieuwbouw en de planvorming van de HVT raakt dan niet vertraagd.

3. *Verbouw/renovatie oudbouw Oude Zeevaartschool voor een andere functie*

Verbouw/Renovatie oudbouw Oude Zeevaartschool door een ontwikkelende partij voor een andere maatschappelijke functie (dan de Historische Vereniging) of een woonfunctie.

Indien de voorkeur bestaat voor variant 3., dan wordt voorgesteld besluitpunt 4. en 5. niet te nemen. Het nieuwbouwprogramma blijft gelijk en de voortgang van de nieuwbouw raakt dan niet vertraagd. Voor de oudbouw volgt dan later een afzonderlijk voorstel.

4. *Volledige nieuwbouw op de plek van de oudbouw Oude Zeevaartschool*

In ieder geval wordt de huidige stedenbouwkundige structuur van de locatie voormalige Zeevaartschool waardevol geacht. Er kan dan gedacht worden aan de realisatie van een woonfunctie of kantoorfunctie in de vorm van de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool. Met name deze variant verhoudt zich niet met de breed gedragen wens

voor behoud van de oudbouw en de aanvraag van Stichting Dorpsherstel tot aanwijzing van de oudbouw tot gemeentelijk monument. Zie ook onder het kopje 'Juridisch'.

Indien de voorkeur bestaat voor variant 4, dan wordt voorgesteld besluitpunt 4. en 5. niet te nemen. Het nieuwbouwprogramma blijft gelijk en de voortgang van de nieuwbouw wordt dan niet vertraagd. Voor de locatie van de oudbouw volgt dan later een afzonderlijk voorstel.

Variant 3. en 4. zullen financieel aantrekkelijker zijn voor de gemeente. Er zal dan sprake zijn van een opbrengst voor de oudbouw of in geval van sloop en nieuwbouw een opbrengst voor de grond onder de aanbouw. Ook valt dan € 315.000 vanuit de onderhoudsvoorziening vrij. Variant 3. en 4. Kunnen ook in combinatie met variant 1.

Tot slot geldt dat als er gedacht wordt aan een wijziging van het programma (bijvoorbeeld sociale huur of starterswoningen), dat gevolgen heeft voor de grondexploitatie (resultaat zal negatiever worden). Op dat moment is er een gewijzigd voorstel nodig. Besluitpunt 4 kan dan - indien gewenst - wel worden genomen, zodat de HVT door kan met haar planvorming.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke

Doelstelling is te komen tot een goede invulling met woningbouw van de locatie voormalige Zeevaartschool met behoud van de oudbouw.

Evaluatie

Er is geen evaluatie nodig. Over de uitvoering van de grondexploitatie wordt via de reguliere procedures gerapporteerd en vindt zo nodig tussentijdse bijstelling plaats. De renovatie van de oudbouw is na overdracht aan de HVT de verantwoordelijkheid van de HVT.

Planning woningbouw

Activiteit	Locatie Oude Zeevaartschool
Besluitvorming College	26 mei 2026
Besluitvorming Raad	30 juni 2026
Planologie (BOPA) - bestemmingswijziging	4e kwartaal 2026 gereed
Sloop	4e kwartaal 2026 / 1e kwartaal 2027
Omgevingsvergunning ontwikkelaar	2e en 3e kwartaal 2027
Bouwrijp maken	2e en 3e kwartaal 2027
Realisatie	4e kwartaal 2027 - 4e kwartaal 2028
Woonrijp maken	4e kwartaal 2028
Groen	1e kwartaal 2029

Embargo

Niet van toepassing. Dit advies en de bijlagen zijn openbaar, behoudens Bijlage 1 - grondexploitatie. Voor Bijlage 1 wordt geheimhouding opgelegd.

Financieel

De grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken) sluit op eindwaarde negatief € 165.000. Voor een nadere toelichting zie Bijlage 1 (geheimhouding, voor raad- en commissieleden ter inzage bij griffie). Voor het tekort op de grondexploitatie dient een voorziening te worden getroffen. Op het gebouw rust geen boekwaarde.

Voor het verplaatsen van de Nutsvoorzieningen, camerabeheer en overige kosten wordt een budget aangehouden ad. € 31.000 Daarnaast wordt voorgesteld om HVT een incidentele subsidie te geven voor de renovatie ad. € 315.000

Dekking

Voorstel is om de onderhoudsvoorziening in te zetten als dekking.

Stand onderhoudsvoorziening per 1 januari 2026	€ 511.000
Af: tekort op eindwaarde grondexploitatie	€ 165.000
Af: kosten verplaatsing nutsvoorzieningen	€ 31.000
Af: Subsidie HVT (bijdrage renovatie)	€ 315.000
Saldo	€ -

Bovenstaande betekent dat er nu ten laste van de algemene reserve een voorziening ad. € 165.000 wordt getroffen voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie. Na overdracht van de oudbouw aan de HVT valt er dan vanuit de voorziening onderhoud € 165.000 vrij naar de algemene reserve.

De ondergrond van oudbouw wordt in erfpacht uitgegeven aan de HVT tegen een jaarlijkse canon (prijspeil 2026) ad. ca. € 3.100 (canonpercentage 5% over grondwaarde € 62.000).

De retributie voor het erfpachtafhankelijk opstalrecht ad. € 163.000 (de waarde van de 'stenen') wordt bij de notaris verrekend met de subsidie voor deze retributie.

De vrijval ad. € 480.000 vanuit de onderhoudsvoorziening bij de overdracht:

- € 165.000 voor het tekort op de grondexploitatie naar de algemene reserve;
- € 315.000 ten behoeve van de incidentele subsidie voor de renovatie aan de HVT,

wordt na de overdracht (uitgifte in erfpacht) van de oudbouw Zeevaartschool aan de HVT meegenomen bij de tussenrapportage of de jaarrekening.

De overige financiële gevolgen van de overdracht, zoals het wegvallen van de structurele storting in de onderhoudsvoorziening (€ 27.000), OZB, verzekering worden na de overdracht verwerkt in de programmabegroting. Dit geldt ook voor het inregelen van de erfpacht (jaarlijkse canonbetaling).

Personeel en/of organisatie

De werkzaamheden die samenhangen met dit voorstel worden uitgevoerd binnen de bestaande ambtelijke capaciteit.

Aanvraag omgevingsvergunning:

Het perceel waarop de huidige muziekschool staat heeft in het omgevingsplan, deelgebied Den Burg, de functie 'Maatschappelijk'. In de regels bij deze functie is een mogelijkheid opgenomen om de functie te veranderen naar bijvoorbeeld de functie 'Wonen'. Met de komst van de Omgevingswet kan dit alleen door een nieuw omgevingsplan te maken voor deze locatie of met een vergunning om af te wijken van de regels (buitenplanse omgevingsplanactiviteit ofwel bopa). Voor dit project is gekozen om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van het omgevingsplan. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met de activiteit

‘Afwijken van regels in het Omgevingsplan’ (zaaknummer 3752122). De activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ is nodig voor het planologisch mogelijk maken van (gedeeltelijke) woningbouw op een perceel met een maatschappelijke functie. Daarbij is een goede onderbouwing bijgevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (‘etfal’).

Is meewerken aan de aanvraag wenselijk?

Met de bopa wordt de bouw van 8 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. De locatie Oude Zeevaartschool is in het Woningbouwprogramma Texel 2020 -2030 als locatie voor woningbouw. De woningen passen binnen de Woonvisie en regionale afspraken zoals de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord. De beoogde woningbouw sluit mooi aan op de woningbouw in de directe omgeving. Er is op Texel behoefte aan levensloopbestendige woningen die kunnen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt.

Het plan voor woningbouw is stedenbouwkundig goed afgestemd op de omgeving. Er wordt vastgelegd waar gebouwd mag worden en wat de maximale hoogten zijn. Er mag niet hoger worden gebouwd dan in de huidige situatie.

In de onderbouwing (Etfal, Bijlage 5) is uiteengezet waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook is hierin het resultaat van de participatie opgenomen. Deze onderbouwing is deugdelijk en kan ten grondslag worden gelegd aan de bopa.

Rol van de gemeenteraad

Als een aanvraag niet (volledig) past in het omgevingsplan en hiervoor ook geen afwijkmogelijkheid in het plan is opgenomen, dan kan ‘buitenplans’ worden afgeweken. Het college beslist op de aanvraag. De gemeenteraad kan aangegeven bij welke buitenplanse afwijkingen zij betrokken wil worden. Voor die (vooraf) aangewezen gevallen moet de raad dan een bindend advies afgeven, voordat het college een besluit op de vergunningaanvraag neemt. Het bindend advies is de opvolger van de ‘verklaring van geen bedenkingen’.

Op 13 juli 2022 heeft de raad vastgesteld voor welke afwijkingen zij advies wil geven. Kort gezegd gaat het dan om alle afwijkingen waarvoor geen beleid is vastgesteld en die niet zijn aan te merken als gevallen waarop de oude ‘kruimelregeling’ (artikel 4, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) van toepassing was. Dit komt overeen met de gevallen die voorheen voor een verklaring van geen bedenkingen aan de raad werden voorgelegd.

In het omgevingsplan is voor de herontwikkelingslocatie voormalige zeevaartschool wel een mogelijkheid opgenomen om de functie te veranderen naar Wonen, alleen voldoet de ontwikkeling niet volledig aan de voorwaarden. De voorwaarde is dat de functie van het hele perceel omgezet moet worden naar de functie ‘Wonen’. Daaraan wordt niet voldaan nu het plan is om het gebouw van de voormalige Zeevaartschool te behouden en hier de historische vereniging te huisvesten. Daarmee behoudt een deel van het perceel de functie ‘Maatschappelijk’. Er is geen door de gemeenteraad vastgesteld beleid om hieraan mee te werken. Het past ook niet binnen de criteria van de voormalige kruimelregeling. Dit betekent dat de raad het bindend adviesrecht heeft. Feitelijk wordt de raad gevraagd of zij mee wil werken aan de gevraagde afwijking. Hierbij heeft de raad de mogelijkheid om voorwaarden te stellen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies.

Vervolproces bopa

De bopa zal te zijner tijd worden verwerkt in het nog vast te stellen nieuwe omgevingsplan.

Juridisch

Publiekrecht en privaatrecht

In dit advies handelt de gemeente zowel in haar publiekrechtelijke rol (vergunningverlener: bopa) als haar privaatrechtelijke rol (eigenaar: aanvrager bopa, grondexploitatie en afspraken met HVT). Voor het bindend advies voor de bopa dient de etfal vanuit het algemeen belang te worden beoordeeld en niet vanuit de eigenaar-rol.

Bezwaar en beroep

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

Nb.

- Onderhavige omgevingsvergunning maakt de bouw van de woningen planologisch mogelijk. In een later stadium zal een ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen. Ook hier is bezwaar en beroep mogelijk.
- Dit voorstel laat de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool onverlet. Deze oudbouw blijft staan en houdt zijn maatschappelijke bestemming (zie eerder in dit advies onder 'Historische Vereniging').
- Door de Stichting Dorpsherstel Texel is een aanvraag op basis van de Erfgoedverordening 2023 ingediend om de oudbouw van de voormalige Zeevaartschool aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hierover wordt het college afzonderlijk geadviseerd. Deze aanvraag staat los van dit voorstel. Er worden op basis van het voorstel geen ingrepen gedaan in de oudbouw, ook blijft de maatschappelijke bestemming gehandhaafd.

Openbare kennisgeving (Didam)

Van het voornemen om de oudbouw aan de HVT over te dragen zal na de besluitvorming een openbare kennisgeving (Bijlage 7) in het Gemeenteblad worden gedaan. Partijen die menen eveneens aan de criteria in de openbare kennisgeving te voldoen en daarmee als serieuze gegadigde in aanmerking te komen, worden uitgenodigd om dit binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie kenbaar te maken door middel van het aanhangig maken van een kort geding.

Subsidie HVT

Het betreft een incidentele subsidie met toepassing van artikel 4:23 lid 3 sub d Algemene wet bestuursrecht. Op deze incidentele subsidie is de Algemene subsidieverordening Texel 2020 niet van toepassing. De subsidie aan de HVT is geen staatsteun. De subsidie is voor instandhouding cultureel erfgoed en in het gebouw vinden geen economische activiteiten plaats. De subsidie beïnvloedt het handelsverkeer tussen de lidstaten niet.

Geheimhouding Bijlage 1 - Grondexploitatie locatie voormalige Zeevaartschool

Gelet op het bepaalde in artikel 25 lid 2 Gw en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo wordt ten aanzien van de 'Bijlage 1 - Grondexploitatie voormalige Zeevaartschool' geheimhouding opgelegd. Na de afronding van de grondexploitatie is de geheimhouding opgeheven.

Beleidsmatig

Dit is hiervoor onder het kopje 'Bindend advies omgevingsvergunning' uiteengezet. Het voorstel past verder binnen de kaders van de Nota Grondbeleid en de Woonvisie.

Inkoop- en aanbesteding

Het gemeentelijk inkoopbeleid wordt gevolgd bij de uitvoering van de grondexploitatie.

Risico's

Er kan vertraging ontstaan door zaken als:

- Bezwaar en beroep
- Flora en fauna
- Netcongestie

Het zo klein mogelijk houden van deze risico's gebeurt doorlopend. Indien nodig/mogelijk:

- extra overleg met omwonenden;
- anticiperende maatregelen bij flora en fauna;
- tijdig overleg met nutsbedrijven.

Tot slot zijn er om risico's uit te sluiten al diverse onderzoeken gedaan of in uitvoering:

- ✓ Bodemonderzoek, geschikt voor woningbouw
- ✓ Quicksan Archeologie, gebied is vrijgegeven.
- ✓ Aerijsberekening (stikstof), er is geen sprake van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. Een significant negatief effect op Natura 2000 gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling is daarmee uitgesloten.
- ✓ Asbestinventarisatie t.b.v. sloop, in uitvoering.

Beheer

De kosten voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte worden via de reguliere werkwijze meegenomen voor de begroting 2029 en zijn nu per jaar geraamd op ca. € 2.000 (prijspeil 2026).

Communicatie

De communicatie over dit advies gaat op de reguliere wijze. De voortgang grondexploitaties gaat via begroting, jaarrekening en de jaarlijkse rapportage Grondexploitaties en grote projecten. Omwonenden worden via bewonersbrieven geïnformeerd.

Belanghebbenden

- **Historische Vereniging Texel**
De strekking van dit advies, waaronder de uitgangspunten voor de overdracht, is met de HVT besproken.
- **Dorpscommissie(s)**
De dorpscommissie is uitgenodigd over de inloopbijeenkomst voor de directe omwonenden over de stedenbouwkundige schets.
- **Externe belanghebbende(n)**
Bij de inloop voor de directe omgeving voor de stedenbouwkundige schets voor de invulling van de locatie kwam de wens voor behoud van de oudbouw uitdrukkelijk naar voren. Ook

stond men positief tegen het toevoegen van woningen. Wensen waren hier het zoveel mogelijk behouden van bomen en aandacht voor de gevellijnen. Deze zijn in Bijlage 2 verwerkt.

Structuurvisie / Omgevingsvisie

In de structuurvisie Texel op koers is cultureel erfgoed onderbelicht. Dit advies sluit aan op de concept-omgevingsvisie (in voorbereiding voor vaststelling) waarin de gemeente inzet om erfgoed in kernen te behouden en beter beleefbaar te maken.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

BW, Omgevingswet.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3747936

Locatie voormalige Zeevaartschool Den Burg herontwikkelen

Doelenboom

Programma 5 Samen beleven en bewegen

Programma 8 Goed wonen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- het Woningbouwprogramma 2020 - 2030 en de Woonvisie Texel 2024;
- de Nota Grondbeleid 2023;
- de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' van 16 april 2026 met zaaknummer 3752122 voor het mogelijk maken van (gedeeltelijke) woningbouw op een perceel met maatschappelijke bestemming (Schilderend 39 - Wilhelminalaan 1);
- de Omgevingswet;
- het raadsbesluit "Vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet" van 13 juli 2022;

Overwegende

- dat er 8 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, die kunnen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt;
- dat de gevraagde omgevingsvergunning de realisatie van de woningen planologisch mogelijk maakt en dat de aanvraag is voorzien van een goede onderbouwing waaruit geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat er geen belemmeringen worden gezien om aan de aanvraag mee te werken en hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen;
- dat de Historische Vereniging Texel de kans krijgt om de oudbouw Oude Zeevaartschool over te nemen, te renoveren en dan beschikt over passende toekomstbestendige huisvesting;

Besluit

1. De grondexploitatie locatie voormalige Zeevaartschool (Bijlage 1) te openen en het Programma/stedenbouwkundige schets (Bijlage 2) voor de locatie voormalige Zeevaartschool vast te stellen;
2. Ten laste van de algemene reserve een voorziening ad. € 165.000 te treffen voor het negatieve resultaat (op eindwaarde) van de grondexploitatie als bedoeld onder besluitpunt 1;
3. Mee te werken aan het realiseren van woningbouw op de locatie van de voormalige Zeevaartschool aan de Wilhelminalaan 1 en het college een positief bindend advies te geven op de door het college te verlenen omgevingsvergunning (zaaknummer 3752122) om woningbouw op de locatie voormalige Zeevaartschool planologisch mogelijk te maken (Bijlage 3, 4 en 5);
4. De uitgangspunten (Bijlage 6) waaronder de overdracht van de oudbouw Zeevaartschool (Schilderend 1) aan de Historische Vereniging Texel kan plaatsvinden vast te stellen;
5. Vast te stellen dat de vrijval ad. € 480.000 (€ 165.000 naar de algemene reserve voor het tekort op de grondexploitatie en € 315.000 ten behoeve van de incidentele subsidie voor de renovatie aan de HVT) van de onderhoudsvoorziening plaatsvindt op het moment van overdracht zoals bedoeld onder besluitpunt 4 en de vrijval mee te nemen bij de tussenrapportage of de programmarekening;
6. ten aanzien van Bijlage 1 'Grondexploitatie voormalige Zeevaartschool' - gelet op artikel 5 lid 2 sub b Woo (de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen) - geheimhouding op te leggen tot na de afronding van de grondexploitatie.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30-06-2026,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

1. Grondexploitatie locatie Oude Zeevaartschool (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via griffie)
2. Programma/stedenbouwkundige schets
3. Nieuw Planologisch kader
4. Aanvraag omgevingsvergunning
5. Etfal
6. Uitgangspunten overdracht aan Historische Vereniging Texel
7. Openbare kennisgeving (didam)
8. Programma/Stedenbouwkundige schets alternatief 1