Gemeente Texel

.txl

Bestuurlijk voorstel

Zaaknummer 3816773

Bindend advies omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van 30 woningen, locatie hoek Bernhardlaan - Waalderstraat in Den Burg

Programma 8 Goed wonen

Besluit

Raad

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Het college te adviseren om de gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, aangevraagd op 23 september 2026 met zaaknummer 33795025, voor de nieuwbouw van 30 gestapelde huurwoningen op de hoek Bernhardlaan/Waalderstraat in Den Burg te verlenen. Daarbij wordt in afwijking van de bestaande goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter meegewerkt aan een variërende goothoogte van 5,4 tot 9,50 meter, een bouwhoogte van 9,50 meter en een hoekaccent van 10,9 meter.

Toelichting

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 30 woningen op de hoek Waalderstraat/Bernhardlaan is ingediend. Het gaat om de invulling van een stuk grond dat al geruime tijd braak ligt. Deze locatie heeft nu de functie ‘Bedrijventerrein’. Er komt gestapelde woningbouw. In het omgevingsplan is voor deze locatie een mogelijkheid opgenomen om de functie te veranderen naar diverse vormen van ‘Wonen’, behalve ‘Wonen – Gestapeld’.
Er is nu een aanvraag omgevingsvergunning op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) ingediend. Omdat het gaat om gestapelde woningbouw met een afwijkende goot- en bouwhoogte is hiervoor een bindend advies van de gemeenteraad nodig. We zijn positief over de invulling van deze locatie met sociale woningbouw, die past op deze locatie en voorziet in woningen waaraan grote behoefte is. De locatie met 30 sociale huurwoningen is openomen in de Woonvisie 2024. Daarom vragen we u om hiervoor een positief bindend advies af te geven.

Bindend advies omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van 30 woningen, locatie hoek Bernhardlaan - Waalderstraat in Den Burg

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor om mee te werken aan een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 30 woningen op de locatie hoek Bernhardlaan/Waalderstraat in Den Burg en daarvoor een positief bindend advies af te geven.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Stichting Woontij om het braakliggende gebied op de hoek Bernhardlaan/Waalderstraat in te vullen met nieuwbouw van woningen. Het gaat hier om 30 woningen in de categorie sociale woningbouw voor senioren. Hiermee wordt aangesloten bij de behoefte aan woningen voor deze categorie in Den Burg.

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, een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving en een bijdrage doet aan de omgevingskwaliteit. Dit is aangetoond en vastgelegd in de onderbouwing die is aangeleverd en beoordeeld.
Er is voldaan aan de verplichting tot participatie. Het resultaat van deze verplichte participatie is in een aparte verslaglegging bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Naar aanleiding van deze participatie is het plan op enkele praktische punten aanpast.

Bindend advies gemeenteraad nodig
De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het omgevingsplan vanwege de gestapelde woningbouw. De van toepassing zijnde regels van het omgevingsplan bieden geen mogelijkheid om mee te werken aan gestapelde woningbouw met de daarbij behorende goot- en bouwhoogte. Dit kan alleen met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) waarbij de gemeenteraad bindend adviesrecht heeft.

Vervolgstap
Alleen bij positief bindend advies kan de vergunning verleend worden. Bij geen positief bindend advies wordt de aanvraag geweigerd. Belanghebbenden kunnen bezwaar indienen tegen de omgevingsvergunning en daarna nog in beroep bij de bestuursrechter.

Bindend advies omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van 30 woningen, locatie hoek Bernhardlaan - Waalderstraat in Den Burg

Argumenten tot voorstel

Met de aanvraag omgevingsvergunning komt er een invulling van het braakliggende terrein op de hoek Bernhardlaan/Waalderstraat. Er komen hier 30 woningen in de categorie sociale woningbouw voor de doelgroep senioren (nultreden woningen).



Het plan komt in een L-vormige positionering op de hoek te staan. Hierdoor creëert de bebouwing een logisch vervolg van de al bestaande straatwand. Het pand bestaat uit 3 woonlagen. De hoogte van de bebouwing wordt 9,50 meter, met in de hoeksituatie een hoger accent van 10,9 meter. Doordat de bebouwing op een grotere afstand van de rijweg komt te liggen domineert deze niet in het straatbeeld. Mede hierdoor is de overschrijding van de hoogten acceptabel. Aan de achterkant komt een geluidluwe en rustige gezamenlijke binnentuin. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede. De woningen worden uitgevoerd als trapvrije, levensloopbestendige appartementen. Alle woningen zijn toegankelijk met een gezamenlijke lift.

Waarom is een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) noodzakelijk?

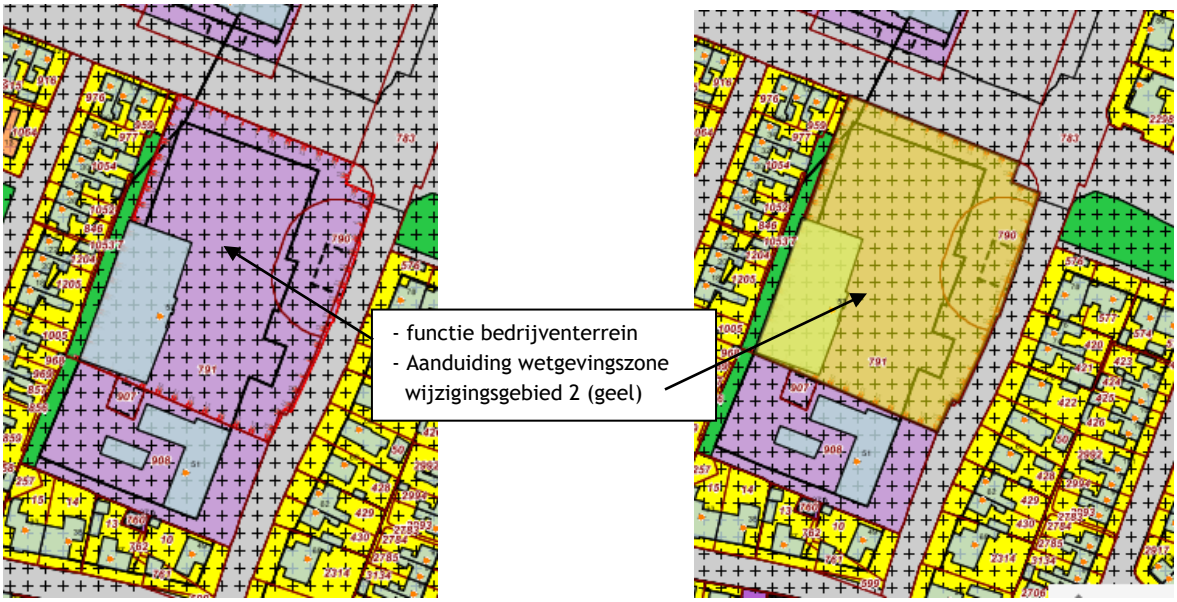
Het perceel hoek Bernhardlaan/Waalderstraat heeft de functie ‘Bedrijventerrein’, de dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’. Op basis van de functie ‘Bedrijventerrein’ mogen hier geen woningen gebouwd worden. De gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’ geeft aan dat hier wel mogelijkheden kunnen zijn voor het realiseren van grondgebonden woningen’, maar niet voor gestapelde woningbouw.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
De bestemming 'Bedrijventerrein' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - aaneen gebouwd', 'Wonen - Twee-aaneen' en/of 'Wonen - Vrijstaand', mits:

- *deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';*
- *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 26, 30 en/of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- *er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;*
- *een onderbouwing van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve noodzaak van de ontwikkeling van de onderhavige locatie binnen de kaders van de dan geldende provinciale woningtaakstelling en het dan geldend provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid*

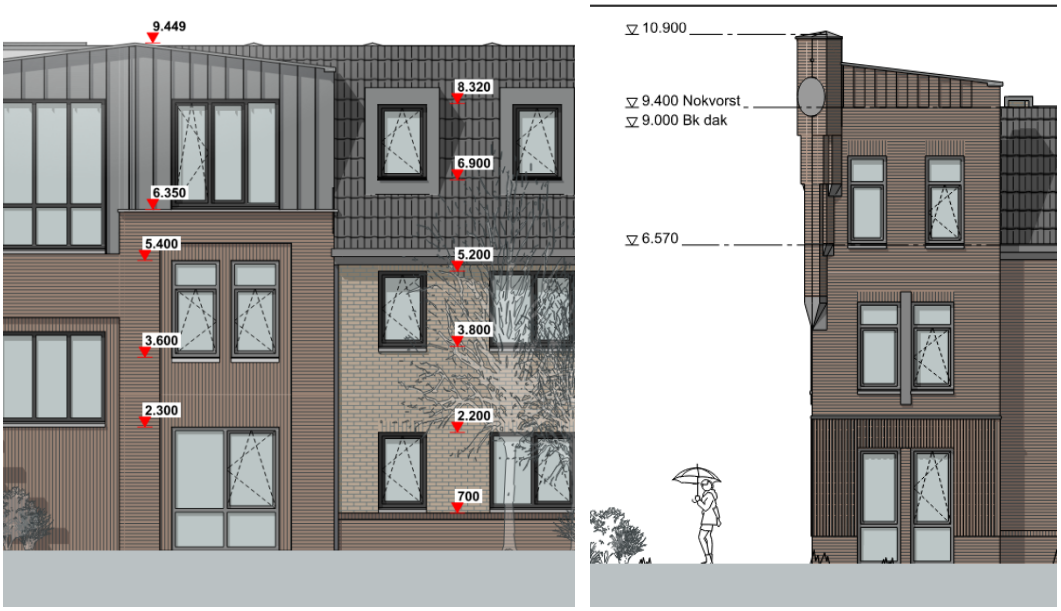
Op basis van de Omgevingswet (in werking 1 januari 2024) is nu alleen met een nieuw omgevingsplan voor deze locatie of op basis van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking (Bopa) met bindend advies van de gemeenteraad medewerking mogelijk. Er kan dan in afwijking van de regels worden meegewerkt aan het gebruik van de gronden voor gestapelde woningbouw met een bouwhoogte van 9,50 meter en een accent van bijna 11 meter. De goothoogte varieert van 5,4 meter tot bijna 9,50 meter. De 9,50 meter komt aan de achterzijde van het complex. Aan de voorzijde een wisselende goothoogte die voor het grootste deel 5,4 meter hoog is.

Omgevingsplan, deelgebied Den Burg, uitsnede van de locatie hoek Bernhardlaan/Waalderstraat



Is (gestapelde) woningbouw op de locatie wenselijk?
In de prestatieafspraken 2021-2025 met Woontij en de Woonvisie Texel 2024 is deze locatie aangemerkt als woonlocatie voor 30 woningen. Voor de invulling van deze locatie zijn in het verleden al meerdere plannen gemaakt, ook in combinatie met andere functies. Het gaat nu om uitsluitend wonen. Met de huidige plannen wordt rekening gehouden met de woonsituatie op de Bernhardlaan, Waalderstraat en de Wagenmakerstraat. De hoogte van de bebouwing blijft beperkt tot ongeveer 9,50 meter met in de hoeksituatie een accent tot 11 meter. Met deze hoogte zijn hier op een verantwoorde manier drie bouwlagen te realiseren met 30 woningen met voldoende buitenruimte.

Deel van de geveltekening met daarin de hoogten van de bebouwing

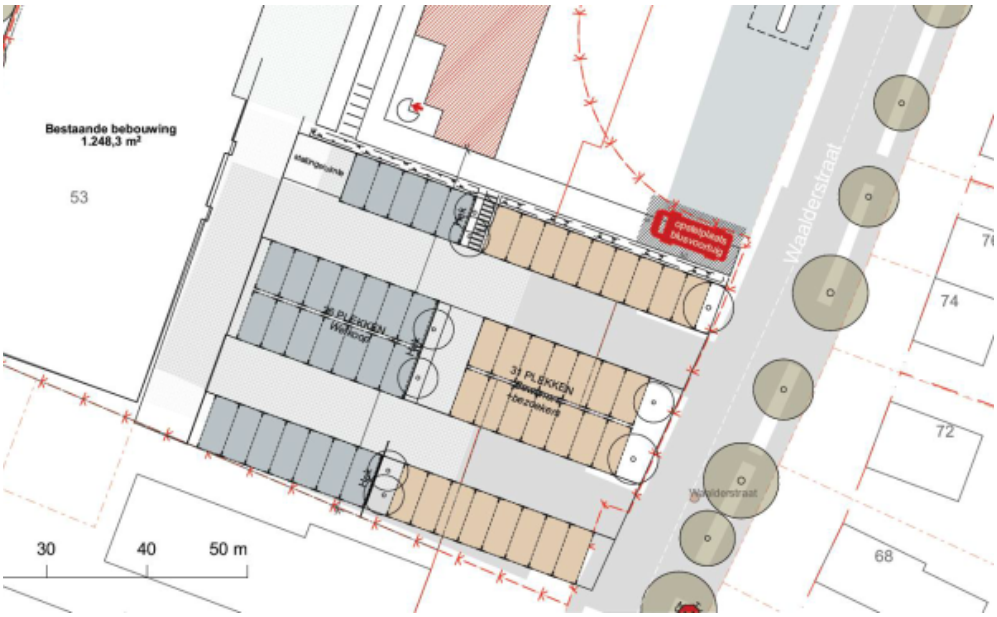


De combinatie met omringende bedrijfsactiviteiten
In de directe nabijheid van het projectgebied zijn 2 tankstations, een garage, de Welkoopwinkel en een zendmast aanwezig. In de onderbouwing is nader ingegaan op de consequenties hiervan voor de gezondheid en milieu en veiligheid. De conclusie daaruit is dat de aanwezigheid van deze activiteiten niet leidt tot een aantasting van de veiligheid en gezondheid van de toekomstige bewoners en er dus sprake is van een geschikte locatie voor het realiseren van woningen. Bij de technische vergunningverlening wordt getoetst dat de bouw voldoet aan de uitkomsten van de onderzoeken en de daarbij voorgestelde bouweisen.

Duurzaamheid:
De woningen worden Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) uitgevoerd, door middel van een gasloos systeem met lucht-water warmtepomp en warmteterugwinning (WTW). Er komen bergingen en stallingen bij en aan het woongebouw. De daken van deze bergingen worden met sedum bedekt. Ook worden geïntegreerde vogelverblijfplaatsen toegepast ter bevordering van de duurzaamheid en biodiversiteit (natuur-inclusief bouwen).

Parkeren:
Bij het wooncomplex horen de parkeerplaatsen die hier vooruitlopend al zijn gerealiseerd in combinatie met de parkeerplaatsen (26) voor de Welkoop. Voor het wooncomplex zijn er 31 parkeerplaatsen beschikbaar. Er komen 30 woningen met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 75 m^2. De parkeernorm is dan 0,7 parkeerplaats per woning. Op basis daarvan zijn er 21 parkeerplaatsen nodig. Daarbij komen nog parkeerplaatsen voor bezoekers. De norm daarvoor is 1

parkeerplaats per 3 woningen. Dat zijn nog 10 parkeerplaatsen. In totaal moeten hier 31 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze worden ook gerealiseerd op het terrein. Er wordt dus volledig voldaan aan de parkeernorm.



Geluid
Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd en beoordeeld door de omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de onderbouwing en laten zien dat een gezonde leef- en omgevingskwaliteit gewaarborgd kan worden op basis van maatwerk. De grenswaarden voor het geluid worden opgenomen in de omgevingsvergunning en later verwerkt in het Omgevingsplan. De maatwerkvoorschriften zijn van toepassing voor de technische uitwerking van het wooncomplex. De vergunningaanvraag daarvoor wordt daaraan getoetst.

Participatie
Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is de participatie verplicht. Hieraan is ook voldaan. Op 13 januari 2026 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van de projectlocatie. Hiervan is ook een verslag gemaakt dat bij dit voorstel is gevoegd als bijlage en ook onderdeel uitmaakt van de onderbouwing. Wij concluderen dat aan de participatieplicht is voldaan.

Alternatieven/ andere scenario's
Het voorstel is nu om een positief bindend advies te geven zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden. Alternatief is om hier geen positief bindend advies voor af te geven. Dit zal goed gemotiveerd moeten worden via een amendement. Dit zal dan leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. Gevolg daarvan is dat het terrein nog langer braak zal liggen en er geen zekerheid is over de haalbaarheid van betaalbare woningbouw op deze locatie.

Doelstelling van beleidsvisie, beleidsregels, project en degelijke
Doelstelling van dit voorstel is het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van 30 woningen op het al lang braakliggende terrein bij de Welkoop.

Evaluatie
Niet van toepassing. Het gaat hier om vergunningverlening.

Planning
Na behandeling van dit voorstel in de gemeenteraad kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Bij verlenen van de vergunning kan de vergunning voor de verdere technische uitwerking worden aangevraagd.

Embargo
Niet van toepassing. Vergunningentraject is gewoon openbaar.

Financieel
Voor de procedure om tot een vergunning te komen worden de leges in rekening gebracht zoals opgenomen in de legesverordening 2026 (jaar van indienen aanvraag omgevingsvergunning).

Personeel en/of organisatie
Dit 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 wordt 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.

Voor eventuele nadeelcompensatie wordt met de aanvragers een verhaalsovereenkomst afgesloten.

Beleidsmatig
Dit voorstel past binnen de beleidsuitgangspunten voor een nieuwe invulling van voormalige bedrijfsfuncties in het centrum van Den Burg. Daarvoor zijn in de regels bij de functie ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar onder andere de functie ‘Wonen’.
Verder sluit de doelgroep en de categorie woningen aan bij de behoefte van woningen zoals deze in de Woonvisie Texel 2024 en de Prestatieafspraken 2021 – 2025 is opgenomen.

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

Majeure risico’s
Er zijn geen majeure risico’s.

Beheer
Het beheer is niet in handen van de gemeente en de buitenruimte bij de woningen blijft ook bij Woontij.

Communicatie
De initiatiefnemers hebben contact met belanghebbenden. Verslag/resultaat heeft u al eerder in dit voorstel kunnen lezen.

Belanghebbenden
Zie ook communicatie.

Structuurvisie/ Omgevingsvisie
Deze ontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten in de structuurvisie en past ook in de uitgangspunten voor de toekomstige omgevingsvisie.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie
- Omgevingsplan Texel + bijbehorende reparatieplannen

Aanleiding/ Voorgeschiedenis/Eerdere besluiten
Het gaat hier om invulling van de locatie aan de Bernhardlaan/Waalderstraat waarvoor al diverse plannen zijn geweest die om verschillende redenen niet uitvoerbaar zijn gebleken. Het nu voorliggende plan is uitvoerbaar en past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie en de Prestatieafspraken 2021-2025.

(Concept/ Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3816773

Bindend advies omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van 30 woningen, locatie hoek Bernhardlaan - Waalderstraat in Den Burg

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 20 juli 2026, zaaknummer 3795025 voor woningbouwcomplex met 30 appartementen op de hoek Bernhardlaan – Waalderstraat in Den Burg;
- De Omgevingswet, waaronder de artikelen 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1;
- Het (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Den Burg, inclusief de reparatieplannen en parapluplan;
- 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 mee te werken aan de gevraagde omgevingsvergunning waarmee wordt toegestaan dat op het perceel kadastraal sectie S -791 (gedeeltelijk) gelegen op de hoek Bernhardlaan – Waalderstraat in Den Burg een wooncomplex met 30 appartementen wordt geplaatst.
- Dat met het voorliggende bouwplan er 30 nieuwe woningen worden gerealiseerd op de inmiddels al geruime tijd braakliggende gronden op de hoek Bernhardlaan en Waalderstraat.

Besluit

Het college te adviseren om mee te werken aan het initiatief en de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, aangevraagd op 20 juli 2026 met zaaknummer 3795025 voor de nieuwbouw van 30 appartementen voor ouderen op de hoek Bernhardlaan – Waalderstraat in Den Burg te verlenen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16-12-2026,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Omgevingsvergunningaanvraag met tekeningen onderbouwing