

Advies

Zaaknummer 3460179

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning 90 woningen Marsweg Noord**Programma**

8	Goed wonen
---	------------

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

Een positief bindend advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 8 mei 2024 voor de realisatie van 90 nieuwbouw appartementen aan de Marsweg in Den Burg.

Toelichting

Voor het woningbouwplan Marsweg Noord heeft de raad pro-forma (raadsbesluit d.d. 17 april 2024) een positief bindend advies afgegeven, dat nu wordt geformaliseerd.

Bijlagen

1. aanvraag
2. situatietekening
4. gevels en doorsneden
3. ruimtelijke motivering

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☐	Majeure risico's	☐		
Beleid	☐	Beheer	☐		

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning woningbouwplan Marsweg Noord

Samenvatting

Het college stelt de raad voor een positief bindend advies af te geven voor het Woningbouwplan Marsweg Noord. Dit positief bindend advies is door de Raad reeds op 17 april 2024 pro-forma afgegeven, en wordt nu geformaliseerd voor de aanvraag omgevingsvergunning. De 90 flexwoningen worden geplaatst voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om te kunnen afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor het perceel aan de Hoefslag ten behoeve van het woningbouwplan Marsweg Noord. Op basis van de nieuwe Omgevingswet kan hieraan worden meegewerkt met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Voor deze situatie is een bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk. Vanuit de provincie is een tijdelijke ontheffing verleend voor deze ontwikkeling vanwege het bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Alleen als de gemeenteraad een positief bindend advies afgeeft kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning woningbouwplan Marsweg Noord

Argumenten tot advies

In de raadsvergadering van 17 april 2024 is het besluit genomen om mee te werken aan het woningbouwplan Marsweg Noord. In het besluit is aangegeven dat voor de bouw een omgevingsvergunning (voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit) nodig is waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan.

Besluitpunt 6 en 7:

“6. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA) pro-forma in te stemmen met het woningbouwplan Marsweg Noord zoals in concept vastgelegd op de concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag;

7. Gelet op beslispunt 6. in te stemmen dat het zogenaamd bindend advies dat door de raad voor de BOPA moet worden afgegeven, met een spoedadvies direct aan de raad wordt voorgelegd.”

Dit pro-forma positief bindend advies wordt met dit spoedadvies geformaliseerd.

In het raadsadvies d.d. 17 april 2024 was hierover als toelichting opgenomen:

“Omgevingsvergunning - woningbouwplan Marsweg Noord

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en daardoor zijn de regels enigszins veranderd ten opzichte van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De

Omgevingswet is ook van toepassing op het woningbouwplan Marsweg Noord. Dit betekent dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor twee activiteiten:

- een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);*
- een bouwtechnische activiteit.*

Het college is hiervoor bevoegd gezag.

De BOPA heeft betrekking op het ruimtelijke deel van de aanvraag en wordt getoetst aan het tijdelijk omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Sinds 1 januari 2024 vormen alle Texelse bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Texel.

Het woningbouwplan Marsweg Noord past niet in het omgevingsplan, omdat de grond een agrarische bestemming heeft. Om die reden moet van het omgevingsplan moet worden afgeweken. Dat gebeurt met de BOPA. Ten aanzien van BOPA's heeft de gemeenteraad de bevoegdheid gevallen aan te wijzen die voor bindend advies moeten worden voorgelegd, voordat het college op een aanvraag kan besluiten. De gemeenteraad heeft op 23 juli 2022 een besluit genomen waarin gevallen aangewezen zijn die voor bindend advies worden voorgelegd. Hieruit volgt dat voor het woningbouwplan Marsweg Noord de gemeenteraad een bindend advies moet afgeven. Formeel kan dit bindend advies worden gevraagd als de aanvraag is ingediend. Het instrument bindend advies is vergelijkbaar met het instrument de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals die onder de Wabo van toepassing was. Geeft de raad geen - positiefbindend advies, dan kan de BOPA-vergunning niet worden verleend.

De aanvraag voor een BOPA wordt met een reguliere procedure voorbereid. Dit betekent een termijn van 8 weken, eenmaal te verlengen met 6 weken. Binnen die termijn moet ook het

bindend advies worden gegeven. Dit is de reden dat u wordt gevraagd af te mogen wijken van de reguliere termijn voor het aanleveren van stukken voor de raad, zodat tijdig een besluit kan worden genomen.

Bedoeling is dat beide activiteiten in één vergunning worden aangevraagd, hoewel het ook mogelijk is de activiteiten apart aan te vragen (dan worden er twee vergunningen verleend).

Stappen:

- 1. Raadsvergadering 17 april 2024 - Principe-uitspraak raad over woningbouwplan ten behoeve van BOPA*
- 2. Formele 'bindend adviesvraag' aan raad ten behoeve van BOPA als de omgevingsvergunning is aangevraagd.*

Toets van het plan aan het Omgevingsplan

Het projectgebied Marsweg - Noord is planologisch geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het (tijdelijke) Omgevingsplan Texel. Op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarisch - Oude land'. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor agrarisch grondgebruik en dat er uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. De strijdigheid betreft zowel het gebruik als het bouwen. De ontsluitingsweg voor auto's loopt via de agrarische grond naar de Marsweg. Voor voetgangers en fietsers zijn de woningen bereikbaar via de Hoefslag. In onderzoek is nog een ontsluitingsmogelijkheid via de Waalderweg, over het perceel Waalderweg 104.

Ligging projectgebied in het omgevingsplan



Inrichting van het projectgebied



Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bij de aanvraag is voor dit project een onderbouwing aangeleverd in de vorm van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal). In deze onderbouwing zijn alle aspecten opgenomen die nodig zijn voor een goede onderbouwing van dit project. Voor de inhoud verwijzen we u naar de bijgevoegde Etfal (Ruimtelijke motivering Texel - Marsweg Noord). Vanuit de provincie is een tijdelijke ontheffing verleend voor deze ontwikkeling vanwege het bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Op basis van deze Etfal concluderen wij dat het plan past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat er verder ook geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit plan.

Vervolprocedure

Wanneer de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend kan gestart worden met de ontwikkeling van het gebied en de bouw van de 90 flexwoningen.

Niet meewerken aan dit plan?

Wanneer de gemeenteraad niet mee wil werken aan de aanvraag, dan kan gemotiveerd worden aangegeven wat de reden hiervoor is. In het raadsbesluit moet dan een negatief bindend advies worden geformuleerd. Dit is niet in lijn met het raadsbesluit van 17 april 2024 en de afspraken die naar aanleiding van dat besluit zijn gemaakt met het rijk.

Een negatief bindend advies leidt ertoe dat de omgevingsvergunning door het college moet worden geweigerd.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**

Het geven van positief bindend advies geeft het college de mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen. Hiermee kan buiten het bouwvlak en binnen de agrarische bestemming worden gebouwd. Er wordt dan afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan. Het bindend advies maakt onderdeel uit van het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbende bezwaar indienen bij het college. Hierna is er nog beroep mogelijk bij de bestuursrechter.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingsplan Texel (deel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013)

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3460179

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning woningbouwplan Marsweg Noord

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 8 mei 2024 voor de realisatie van 90 nieuwbouw appartementen aan de Marsweg in Den Burg (zaak 3456875).
- het raadsbesluit “Plan Project Flexwoningen Marsweg - Realisatie woningbouwplan Marsweg Noord” van 17 april 2024;
- de Omgevingswet;
- het tijdelijke Omgevingsplan Texel (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013);

Overwegende

- dat dit project in belangrijke mate bijdraagt aan het vervullen van de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente;
- dat het gaat om een tijdelijke huisvesting voor een exploitatieperiode van 15 jaar waarvoor al toestemming is verleend vanuit de provincie (ontheffing Bijzonder provinciaal landschap) om dat op de locatie Marsweg Noord te kunnen realiseren;
- dat de aanvraag voorzien is van een goede onderbouwing in de vorm van een Etfal (Evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
- dat de raad op 17 april 2024 heeft ingestemd met de realisatie van het bouwplan Marsweg Noord en ook heeft ingestemd met concept-inrichtingstekening van de openbare ruimte en de visualisaties van de flexwoningen, met een hoofdontsluiting op de Marsweg en een langzaam verkeerontsluiting op de Hoefslag.
- dat geen belemmeringen worden gezien mee te werken aan het bouwplan voor Marsweg Noord zoals dat is aangevraagd;

Besluit

Een positief bindend advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 8 mei 2024 voor de realisatie van 90 nieuwbouw appartementen aan de Marsweg in Den Burg.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19-06-2024,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

1. aanvraag omgevingsvergunning, 2. situatie, 3. gevels en doorsneden en 4. ruimtelijke motivering