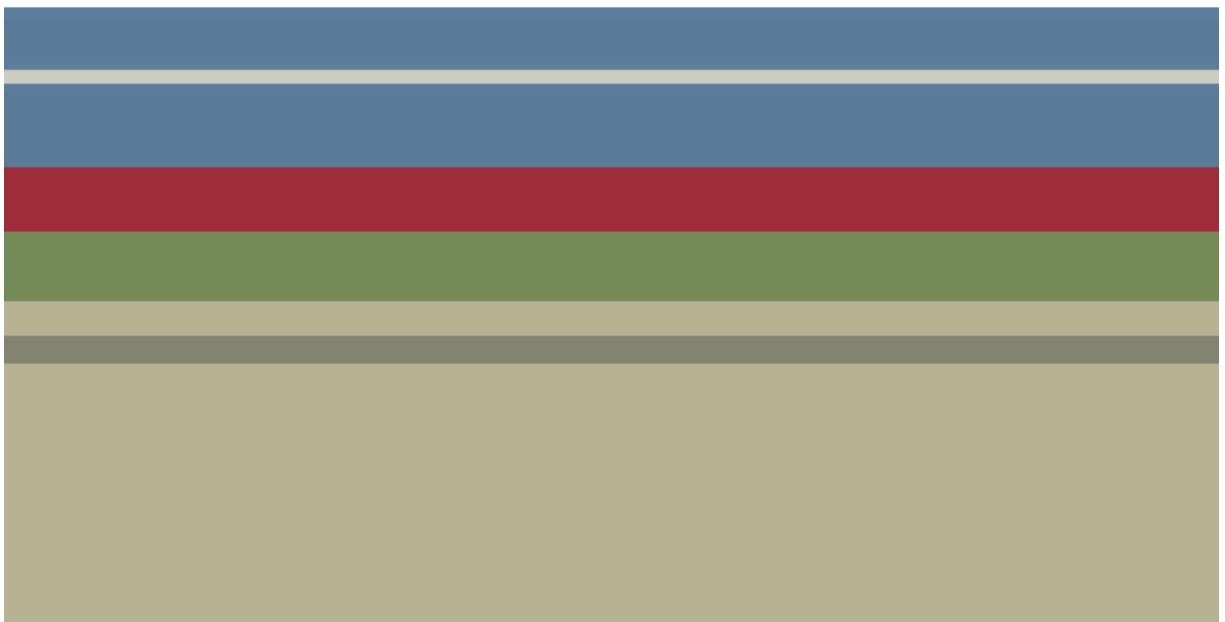


.txl

Programma 8 - Goed wonen





Visie

We willen een toereikend en gevarieerd woningaanbod voor onze inwoners realiseren. Dit betekent met name meer sociale huur- en middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en een mix van typologieën. We streven naar dynamiek in de woningmarkt. Bouwplannen realiseren kost tijd. Daarom wordt ook ingezet op snelle realisatie van een groot aantal tijdelijke woningen. We willen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. Dit heeft voor ons hoge prioriteit.

[Link naar Visie en Beleid - Texel](#)

8.1 Ruimte en leefomgeving

Doelstellingen

8.1 Ruimte en leefomgeving

Er was een nieuwe Woonvisie nodig om helder in beeld te brengen wat de effecten van de huidige bouwplannen zijn op de woningmarkt, wat de resterende woningbehoefte is en welk aanvullend bouwprogramma voor de Texelse woningmarkt daarop moet worden afgestemd. Aansluitend op Woonvisie kon de huisvestingsverordening worden geëvalueerd en geactualiseerd. Dit laatste is verplaatst naar 2025. Verder moeten we de komende jaren aan een goede implementatie van de Omgevingswet werken, inwerking getreden per 1 januari 2024.

Wat hebben we gedaan in 2024?

Woonvisie

We hebben een nieuwe Woonvisie met uitvoeringsprogramma vastgesteld. Voor deze Woonvisie is een Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met het uitvoeringsprogramma zijn de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van volkshuisvesting voor de komende jaren op een rij gezet en geprioriteerd.

Omgevingswet

We zijn gestart met het werken met de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging. De implementatie van de uitvoering van deze wet binnen de organisatie is complex en kost tijd. Medewerkers worden de komende jaren doorlopend getraind met cursussen en oefensessies.

Maatregelen

Advieskosten gebiedsontwikkeling en woningbouw aanvragen

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-803

Vanaf 2023 ontbreekt een budget om advieskosten te boeken die wel noodzakelijk zijn maar niet toe te rekenen zijn aan een ontwikkeling of grondexploitatie. Denk aan niet-projectgebonden kosten voor inhuur van een planeconoom. Of kosten die gemaakt worden om een plan voor te bereiden, maar waarvan het plan niet tot uitvoering komt. Dit budget betreft een verlenging van de 3 x € 50.000 vanuit het Actieplan Wonen voor versnelling woningbouw. Het budget 'Meer handjes aan het kraambed van woningen' is bedoeld voor de (tijdelijke) uitbreiding van de interne capaciteit op het taakveld Wonen. Hiervoor is een vacature uitgezet. Naar verwachting wordt deze op korte termijn ingevuld. Het invullen van vacatures op het taakveld Wonen is in de huidige markt niet gemakkelijk.

[Link naar begroting 2024](#)

Behandeling zienswijze tegen het niet afgeven verklaring van geen bedenkingen en geweigerde omgevingsvergunning voor Texel Zoo, schorrenweg 20

Raadsbesluit 19-12-2023

1. De Nota van Zienswijze vast te stellen en daarmee de zienswijze tegen het ontwerpbesluit om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven, ongegrond te verklaren.
2. Te weigeren een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

[Link naar raadsbesluit 19-12-2023](#)

Motie Texel Zoo 19-04-2023 Ondernemers hebben baat bij heldere regels

Roept het college op

om de oorspronkelijke bestemming, 'Detailhandel - Tuincentrum' met ondergeschikt dagrecreatief gebruik, aan te houden en Texel Zoo voor deze transitie 2 jaar te gunnen, met zonodig en in goed onderling overleg een verlenging van deze periode.

[Link naar motie 19-04-2023](#)

Bestemmingsplan Derde reparatieplan Buitengebied Texel, locatie Badweg- Kogerstrand

Raadsbesluit 20-03-2024

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan Derde Reparatieplan Buitengebied, locatie Badweg, Kogerstrand ongewijzigd vast te stellen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In dit bestemmingsplan is er een bestemmingsuitruil tussen de huidige recreatiebestemming waarover de openbare ontsluiting naar het strand loopt met de verkeersbestemming van een gedeelte van het parkeerterrein. Dat parkeerterrein is door eigenaar SBB in erfpacht uitgegeven aan Texelcampings BV voor camping Kogerstrand. De achterliggende gedachte van de uitruil is dat een deel van de openbare parkeerplaats - waar ook al jarenlang campinggasten parkeren - dan aan de openbaarheid kan worden onttrokken, waarmee de camping het eigen parkeerprobleem binnen het bestemmingsvlak op kan lossen.

En het bestemmen van de openbare toegang naar het strand met een verkeersbestemming doet recht aan het al jarenlange feitelijke gebruik. Het parkeerterrein aan de Badweg fungeert niet als 'overloop parkeerterrein' voor parkeren in het centrum van De Koog, waar op sommige momenten van het jaar sprake is van parkeerdruk. Het betreft een parkeerterrein dat hoofdzakelijk wordt gebruikt door gasten van camping Kogerstrand en bezoekers van het strand en de strandpaviljoens bij Paal 20.

Het effect van het onttrekken van een deel van het parkeerterrein brengt dus geen ander gebruik met zich mee. De gasten van de camping parkeren dan voortaan op het deel van het parkeerterrein, dat is afgeschermd van de openbaarheid door middel van bijvoorbeeld een slagboom.

Daarom heeft het college besloten om de raad nu ook voor te stellen een deel van circa 845 m2 van de openbare parkeerplaats aan de Badweg aan de openbaarheid te onttrekken.

[Link naar raadsbesluit 20-03-2024](#)

Extra werkzaamheden in het kader van de invoering Omgevingswet uitvoeren

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-302

In 2024 is er extra capaciteit ingehuurd om werkzaamheden in het team VTH uit te voeren zodat de eigen medewerkers de ruimte kregen om extra werkzaamheden in het kader van de invoering van de Omgevingswet uit te voeren. Voor 2025 is het wenselijk dit budget (€ 165.000) nogmaals beschikbaar te stellen.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Burg- Akenbuurt 12

Raadsbesluit 19-12-2023

Bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden.

Omgevingsvisie vaststellen

Omgevingsvisie voor 2025

De planning van de totstandkoming van de Omgevingsvisie - en de noodzaak tot zorgvuldigheid o.a. in de participatie - gaat uit van het op zijn vroegst aanbieden van het ontwerp in december 2025 (commissie en raad) maar mogelijk pas in 2026.

Raadsbesluit 21-09-2022 kadernota Omgevingsvisie Toekomst Texel

De Omgevingswet eist van gemeenten het vaststellen van een Omgevingsvisie voor 2027. Met de 'kadernota Omgevingsvisie' schetst het college de in haar ogen ideale werkwijze. Het draait daarbij om een gebiedsgerichte aanpak met uitgebreide participatie. Hierin is een grote en belangrijke rol voor bewoners, organisaties en ondernemers weggelegd.

[Link naar raadsbesluit 21-09-2022 kadernota Omgevingsvisie Toekomst Texel](#)

Raadsbesluit 27-02-2019 Vaststellen kadernotitie 'het maken van de Omgevingsvisie'

Al in 2019 was de bedoeling om te starten met de Omgevingsvisie. Door andere prioriteiten is alleen een eerste participatie gedaan.

Texel gaat aan de slag met het maken van een Omgevingsvisie. Dit ter vervanging en actualisatie van de huidige structuurvisie 'Texel op Koers' uit 2008. En als voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet in 2021. In deze kadernotitie staan de kaders voor het proces van het maken van de nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie bestaat uit gemeentelijke ambities en doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de toekomst van Texel. In de Omgevingswet speelt burgerparticipatie een belangrijke rol. Om die reden wordt in deze kadernotitie voorgesteld de Omgevingsvisie Texel op te stellen op participatieniveau 'Adviseren en Raadplegen'. Het vaststellen van deze kadernotitie zal leiden tot een Omgevingsvisie voor en door Texel.

[Link naar raadsbesluit 27-02-2019](#)

Ondersteuning bij opzetten regels en structuur Omgevingsplan

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-312

Het Omgevingsplan van rechtswege bevat per 1-1-23 de bruidsschat, verordeningen en bestemmingsplannen. Voor het kunnen wijzigen en opstellen van een (nieuw) Omgevingsplan is het handiger als een nieuwe duidelijke structuur met duidelijke handhaafbare regels beschikbaar zijn, het liefst een opzet die ook tot het definitieve omgevingsplan leidt. Het komen tot de regels en basisstructuur vergt menskracht en expertise.

[Link naar begroting 2024](#)

Ontwikkelen Groene Plaats fase 2

"Inventarisatie kaders, wensen en uitgangspunten bespreken met de raad. Er is een relatie met het realiseren van tentoonstellingsruimte archeologie in Den Burg.
In principe in een raia, geen raadsvoorstel."

College uitvoeringsprogramma

Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Raadsbesluit 14-12-2022

Het ontwerp parapluplan is ter inzage gelegd op 30 januari 2023. Daarop zijn 115 zienswijzen binnengekomen. De verwachting is dat het paraplu bestemmingsplan begin december naar de Klankbordgroep gaat (en advies uitbrengt voor de Kerst) en in Maart naar de raad gaat.

[Link naar raadsbesluit 14-12-2022 Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel](#)

Raadsvergadering 10-07-2024

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) heeft de raad ook besloten dat een paraplu bestemmingsplan zou worden opgesteld. Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen uit het TTP meegenomen worden die vragen om aanpassing of aanscherping. De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 besloten het ontwerp parapluplan Verblijfsrecreatie Texel inclusief het verwerkte amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen. Dat is gebeurd van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken gedurende de termijn van ter inzagelegging. Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het Ontwerp bestemmingsplan. In de Nota van Zienswijzen worden tevens ambtelijke aanpassingen voorgesteld. De wijzigingen leiden tot het voorstel om het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen. Naar aanleiding van zienswijzen en vragen vanuit de raad zijn wijzigingen in het plan aangebracht. Dit is een integraal nieuw advies, waarvan de betekenis ook doorwerkt in de Nota van Zienswijzen en in de nieuwe of gewijzigde teksten ten opzichte van die van het ontwerp parapluplan.

[Link naar raadsvergadering 10-07- 2024](#)

Moties raadsvergadering 10-07-2024:

[Link naar Motie 20-03-2024 Bereikbaar voor iedereen en fietsen stimuleren](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Een pipowagen is ook een kampeermiddel](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Huidige pipowagens toestaan](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Maximaal 20% verstenen per kampeerterrein](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Omgekeerde dennenappel](#)

[Link naar Motie 10-07-2024 Slaapplaatsen niet naar buiten verplaatsen](#)

Raadsvergadering 18 december 2024

Het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie is door de raad vastgesteld. Pas na de inzageperiode is duidelijk of het parapluplan in werking kan treden.

De link naar het Paraplubestemmingsplan wordt bijgevoegd zodra die beschikbaar is.

In beroep gaan

We weten van 1 persoon dat hij in beroep gaat bij de RvS. De datum inwerkingtreding laat dus nog even op zich wachten.

Pontweg 226, omzetten verblijfsrecreatieve gebouwen naar camperplaatsen

Raadsbesluit 28-02-2024 Voorbereidingsbesluit Pontweg 226 De Koog

Het voorbereidingsbesluit is vastgesteld. Dit werkingsduur hiervan is 1,5 jaar. Voordat deze termijn voorbij is moet er indien nodig een ontwerp-omgevingsplan ter inzage worden gelegd. Dit wordt beleidsmatig voorbereid en t.z.t. in procedure gebracht.

Raadsbesluit 28-02-2024 Pontweg 226 principeverzoek realiseren 21 camperplaatsen

De raad heeft naar aanleiding van een wensen- en bedenkingenprocedure het principeverzoek negatief beoordeeld. Het college heeft in antwoord op het principeverzoek aangegeven dat er geen medewerking wordt gegeven aan het realiseren van camperplaatsen.

Voorafgaande aan de raadsvergadering waarin is besloten over voorgaande besluiten is door initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een verblijfsrecreatief gebouw op de locatie. Die vergunning is inmiddels verleend. De raad is hierover geïnformeerd op 18 juni 2024. Zie RIB 'Omgevingsvergunning Pontweg 226 - nieuwbouw appartementenhotel' (zaak 3462202).

Raadsbesluit 20-01-2021 ontwerp bestemmingsplan slaappleatsen van Pontweg naar Kikkertstraat

Het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen is na een negatieve beoordeling door de raad niet doorgezet. Het ontwerpplan is niet ter inzage gelegd en het verzoek is uiteindelijk door initiatiefnemer ingetrokken.

Ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan De Koog- Stappeland met een bouwmogelijkheid voor 38 woningen

Raadsbesluit 10-07-2024 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Koog - Stappeland 2A

Raadsbesluit 19-12-2023

Het bestemmingsplan is op 10 juli 2024 door de raad vastgesteld en ligt nu ter visie voor beroep. Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar.

Vaststellen bestemmingplan Woonzorglocatie Gasthuisstraat 2

Raadsbesluit 20-09-2023

Raadsbesluit 15-02-2023 ter inzage ontwerp bp Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Raadsbesluit 19-12-2017 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Burg, Woonzorglocatie Gasthuisstraat

Stand van zaken: bestemmingsplan is vastgesteld in de raad van 20 september 2023 en is ter inzage gelegd in december 2023. Hierop is beroep ingediend, deze beroepszaak loopt nog bij de raad van state. De Omgevingsvergunning is intussen verleend en derhalve kan de bouw van start. De beroepsprocedure heeft geen schorsende werking op de verleende vergunning.

Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaappleatsen Texel 2022

Raadsbesluit 22-03-2023

Overwegende

- dat op 22 september 2021 het Toeristisch Toekomstplan (TTP) is vastgesteld;
- dat op 16 februari 2022 de Uitvoeringsagenda toerisme en recreatie is vastgesteld;
- dat naar aanleiding daarvan het gemeentelijke slaappleatsenregistratiesysteem is geactualiseerd;
- daarbij op 6 locaties omissies zijn geconstateerd;
- dit aanleiding geeft tot dit reparatieplan.

Besluit

1. de bij de vergelijking van het slaappleatsenregistratiesysteem met de bestemmingsplannen geconstateerde fouten in de bestemmingsplannen te herstellen:

- a) op de locatie Herenstraat 34 hadden 24 recreatieve slaappleatsen opgenomen moeten zijn. Op de verbeelding staan er nu 16.
- b) op de Polderweg 19 is een recreatief opstal niet bestemd.
- c) op de Boodtlaan 5 zijn nu 33 recreatieve slaappleatsen opgenomen. Dat hadden er 40 moeten zijn.
- d) Mienterglop 35 heeft recht op de bestemming 'Wonen - Tweede woning'. Het is nu als 'Wonen' bestemd.
- e) op De Ruyterstraat 95 is een recreatief opstal niet bestemd;
- f) op de Kaapstraat 55 is een recreatief opstal niet bestemd.

[Link naar raadsbesluit 22-03-2023 Vaststellen bestemmingsplan Reparatieplan slaappleatsen Texel 2022](#)

Verordening Nadeelcompensatie Texel

Raadsbesluit 19-12-2023

Gelet op

- de artikelen 108 en 149 van de Gemeentewet, titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Omgevingswet;

Besluit

1. de 'Verordening nadeelcompensatie Texel' vast te stellen.

[Link naar raadsbesluit 19-12-2023 Verordening Nadeelcompensatie Texel](#)

Voor een adequate bluswatervoorziening zorgdragen

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-810

In de begroting 2024 zijn de gevraagde kosten structureel toegekend. Voor de begroting 2025 zijn hieromtrent verder geen wensen.

Woonvisie 2024

Raadbesluit 18-12-2024: vaststellen Woonvisie 2024

zie het raadsbesluit: Vastgestelde Woonvisie 2024 Texel

Raadsbesluit 17-04-2024 Kader stellende raadsopdracht voor opstellen Woonvisie

Het is belangrijk eerst kaders vast te stellen, voordat de Woonvisie wordt opgesteld.

De kaders gaan o.a. over de volgende thema's:

- Bouw er de komende tien jaar 775 woningen bij.
- Monitor de woningmarkt en bouw naar behoefte.
- Bouw de woningen verspreid over het eiland.
- Zet in op verduurzamen.
- Voeg meer goedkope koopwoningen toe.
- Bouw voor jongeren, bouw voor senioren.
- De gemeente zoekt met stakeholders naar aanvullende mogelijkheden voor huisvesting van seizoenpersoneel.

De gemeenteraad stelt deze kaders vast.

1. [Link naar: Kaderstellende notitie woonvisie Texel 2024-2034](#)

2. [Link naar: Participatieplan voor de woonvisie 2024-2034](#)
3. [Link naar: Woonbehoefteonderzoek Texel 2024-2034](#)

Woonzorgvisie

De wet- en regelgeving rondom woonzorgvisies is enorm in beweging. De mate en vorm van regionale afstemming en de exacte inhoud van een woonzorgvisie is nog niet duidelijk. De strekking van een woonzorgvisie is wel helder. De woonzorgvisie verdiept het onderdeel wonen en zorg uit de Woonvisie door óók te kijken naar hoe je de omgeving daarop afstemt en hoe je zorg (ook op lange termijn) organiseert en afspraken maakt om het voor iedereen bereikbaar te houden. De Woonzorgvisie wordt dan een 'bouwsteen' onder de Woonvisie (de 'paraplu'), net als andere woningmarktinstrumenten, zoals een huisvestingsverordening. De uitwerking van de woonzorgvisie volgt direct na het gereedkomen van de woonvisie. De gemeenteraad ontvangt hierover informatie in een aparte RIB.

Motie 17-04-2024 Inzicht in leegstand en een leegstandsverordening

Bij het raadsvoorstel: Kaderstellende Raadsopdracht voor opstellen Woonvisie. Alvast voorbereidingen te treffen om de gemeenteraad aansluitend op de woonvisie een concept-Leegstandsverordening voor te leggen, om als instrument te kunnen inzetten bij de aanpak van leegstand.

Roept het college op:

1. alvast voorbereidingen te treffen om de gemeenteraad aansluitend op de woonvisie een concept-Leegstandsverordening voor te leggen, om als instrument te kunnen inzetten bij de aanpak van leegstand, met in elk geval deze punten erin:
 - het gaat over leegstand langer dan 6 maanden;
 - er moet een boeteclausule in (bijvoorbeeld: € 9.000 bij het niet tijdig melden van leegstand).

[Link naar motie 17-04-2024](#)

Raadsbesluit 19-12-2023 Quick Scan Rekenkamercommissie: aandachtspunten bij opstellen Woonvisie Texel

Rekenkamercommissie De Waddeneilanden heeft een quick scan onderzoek gedaan naar het woonbeleid. Het onderzoek is erop gericht om praktische handvatten of Aandachtspunten te geven die de raden ondersteunen bij het beoordelen van de nieuwe (concept-)woonvisies.

[Link naar raadsbesluit 19-12-2023 Quick Scan Rekenkamercommissie: aandachtspunten bij opstellen Woonvisie Texel](#)

Motie 13-10-2021 Voors en tegens verruiming woningsplitsing in kaart brengen

"Zie rib 22-026 d.d. 12 mei 2022. Als eerste stap worden 2 inloopbijeenkomsten georganiseerd. Een voor en een na de zomer 2022. Bij grote interesse kan dan worden overgegaan tot stap 2 (formuleren van beleid, praktisch stappenplan voor de burger en voldoende capaciteit voor (begeleiding bij) het verkrijgen van een vergunning & handhaving). Bij beperkte interesse kunnen er maatwerktrajecten worden gestart voor degenen die wel tot woningsplitsen willen overgaan. De eerste bijeenkomst is geweest. Maandag 13 september volgt de tweede.

13-01-2023: de twee bijeenkomsten zijn geweest. Er wordt extra capaciteit geworven op Wonen om mede dit punt op te pakken. De 'rode draad' wordt betrokken bij de op te stellen Woonvisie. maatwerk voor kansrijke initiatieven in de tussentijd."

[Link naar motie 13-10-2021 Voors en tegens verruiming woningsplitsing in kaart brengen](#)

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Doelstellingen

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Grondexploitaties woningbouw zijn faciliterend aan de gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van volkshuisvesting.

Wat hebben we gedaan in 2024?

De grondexploitaties Flexwoningen Marsweg (Noord en Zuid), Locatie Kompasschool, Skillerveld, De Siep, J. Daalderstraat en (verlengde) Schipper Boonstraat liggen op schema (financieel en planning).

Maatregelen

Inventarisatie snipperlocaties gemeenteground kleinschalige CPO

Start inventarisatie is verplaatst van 4e kwartaal 2023 naar derde kwartaal 2025. Er is afgelopen periode voorrang gegeven aan de grote woningbouwontwikkelingen.

Onderzoek opties actieve grondaankoop

Start in 1e kwartaal 2025 (na vaststelling Woonvisie)

8.3 Wonen en bouwen

Doelstellingen

8.3 Wonen en bouwen

We willen een toereikend en gevarieerd woningaanbod voor onze inwoners realiseren, met name meer sociale huur- en middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en een mix van typologieën. We zetten in op snelle realisatie van een groot aantal tijdelijke woningen. We willen dat betaalbare huur- en koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar blijven.

Wat hebben we gedaan in 2024?

We hebben grote voortgang geboekt bij de Woningbouw en dan met name betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Skillerveld (Oudeschild), De Siep (Den Hoorn) en de locatie Kompaschool (Den Burg) zijn vergevorderd. Marsweg Zuid (Den Burg) is gerealiseerd. De bouw van Marsweg Noord (Den Burg, 90 flexwoningen is gestart). Voor de locaties Marserf en Jozefschool zijn ontwikkelaars gevonden en de bouw van de woningen start naar verwachting in 2025.

Maatregelen

Actualisatie Nota Grondbeleid

Raadsbesluit 19-07-2023

Besluit

1. de Nota Grondbeleid 'met en voor elkaar' vast te stellen, met daarin de volgende beleidsregels:
 - a. Keuze grondbeleid: De gemeente kiest voor een situationeel grondbeleid. Per situatie wordt gekeken of de gemeente een meer faciliterend of een meer actief grondbeleid voert.
 - b. Taxatie: Uitgangspunt is dat een taxatie wordt uitgevoerd bij percelen > 100 m².
 - c. Onteigening en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg): Wanneer gronden worden verworven is minnelijke verwerving het uitgangspunt. Indien noodzakelijk wordt gebruik gemaakt van de Wvg. Het gebruik van onteigening wordt vermeden; het gebruik kan echter niet worden uitgesloten.
 - d. Strategische grondverwerving: Het college is bevoegd om tot € 200.000,- aan agrarische, en €500.000 aan overige gronden te kopen zonder vooraf toestemming aan de raad te vragen wanneer zich kansen voordoen. De raad wordt dan achteraf zo snel als mogelijk geïnformeerd over de aankoop.

Uitgiftebeleid:

- Bij gronduitgifte is grondverkoop het uitgangspunt. Het volledige eigendom wordt daarmee overgedragen;
- Bij uitzondering wordt uitgifte via verhuur/(erf)pacht of recht van opstal overwogen;
- Bij uitgifte van vastgoed aan marktpartijen houdt de gemeente rekening met het Didam arrest.

Actualisatie Nota grondbeleid

Actualiseren welstandsbeleid

College uitvoeringsprogramma

Na de afronding van de Omgevingsvisie (2025) wordt het welstandsbeleid verankerd in het Omgevingsplan en in een op te stellen nota Omgevingskwaliteit (vml. Welstandsnota). Dit wordt gedaan om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied beter vorm te geven.

Bedrijventerrein Oudeschild

Raadsbesluit 20-03-2024

Het college heeft besloten de raad voor te stellen het ontwerp bestemmingsplan Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein ongewijzigd vast te stellen. Er zijn 2 reacties van vooroverlegpartners ontvangen en er is 1 zienswijze ingediend, die geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan dat op 13 oktober 2021 is vastgesteld waarna vervolgens een langdurige beroepsprocedure is doorlopen bij de Raad van State. Reeds tijdens de behandeling van de 2e bestuurlijke lus in de gemeenteraad van het 2e herstelbesluit op 13 oktober 2021, was duidelijk dat de bierbrouwerij Texels zich teruggetrokken had als gegadigde en niet langer van plan was hun bierbrouwerij vanaf de Schilderweg hiernaar toe te verplaatsen. Aangezien altijd al de mogelijkheid in het bestemmingsplan was opgenomen dat het bedrijventerrein ook voor andere bedrijven aangewend kon worden is de planvorming wel doorgezet. Door de raad is het bestemmingsplan op 13 oktober 2021 vastgesteld onder toezegging van het college dat het bestemmingsplan nog geactualiseerd zal worden op dit punt. Met deze partiële herziening wordt voldaan aan hetgeen aan de raad is toegezegd.

De partiële herziening betreft een zogenaamde beleidsarme omzetting. Dit betekent dat het bestemmingsplan ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan geen nieuwe elementen bevat. De partiële herziening voorziet in het laten vervallen van de specifieke plandelen die zien op de vestiging van de bierbrouwerij, die zich definitief niet gaat vestigen op dit nieuwe bedrijventerrein. Toegevoegd is het waarborgen van de 7 meter brede boomsingel waardoor het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast. Door deze aanpassingen sluit het plan meer aan op de gebruikelijke regeling voor bedrijventerreinen in de Texelse bestemmingsplannen.

Het bouw-en woonrijp maken is voorzien in 2025. Daarna is realisatie mogelijk

Link naar: raadsbesluit 20-03-2024 Vaststellen bp Oudeschild partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein

Link naar raadsbesluit 13-10-2021 2e herstelbesluit BP Oudeschild - uitbreiding bedrijventerrein

Link naar raadsbesluit 14-04-2020 Herstelbesluit voor het bestemmingsplan Oudeschild - uitbreiding bedrijventerrein

Link naar raadsbesluit 21-02-2018 vaststelling bestemmingsplan Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein

Link naar raadsbesluit 19-04-2017 Vaststellen Strategische Visie Bedrijventerreinen

Doorstroming op de woningmarkt bevorderen

Raadsbesluit 02-11-2022 voorstel begroting 2023-809

Plan om doorstroming van senioren op de woningmarkt te bevorderen. Voorstel is dat eerst regionaal onderzoek dat volgt uit het Regionaal Uitvoeringsplan bij het Woonakkoord kopgemeenten met provincie af te wachten.

Link naar begroting 2023

Evalueren en actualiseren huisvestingsverordening

Raadsbesluit 09-11-2023 voorstel begroting 2024-801

Halverwege de raadsperiode hebben we in beeld of de huisvestingsverordening succesvol is in het beschermen van de Texelse woningmarkt door middel van de huisvestingsverordening. De gemeentelijke Huisvestingsverordening heeft van rechtswege een geldigheid van 4 jaar. Medio 2024 zal de verordening niet meer geldig zijn. In 2024 willen we onderzoeken of deze verordening opnieuw moet worden vastgesteld. Daarvoor hebben we externe inhuur nodig voor o.a. een juridische toets (nieuwe wetgeving) en extern advies voor de data-analyse van de afgelopen 4 jaren en een extrapolatie naar de toekomst.

Evalueren en actualiseren huisvestingsverordening

Extra personele capaciteit uitvoering Woningbouwprogramma Texel

Raadsbesluit 09-11-2023 voorstel begroting 2023-804

Er zijn veel plannen en ambities om het woningtekort aan betaalbare woningen op Texel aan te pakken. Dit kan niet zonder voldoende capaciteit en die is in de bestaande formatie niet beschikbaar. Dit betreft de hele keten van ontwikkeling vanaf het eerste idee: vanaf gebiedsontwikkeling via participatie, grondexploitatie, planologie, vergunningverlening, realisatie tot inspectie.

[Link naar begroting 2024](#)

Handhavingsjurist voor 2024 inhuren

Het is wenselijk dat ook in 2024 voor 1fte een externe jurist ingehuurd wordt om ondersteuning te bieden om achterstanden weg te werken en nieuwe/lopende zaken te behandelen. De raming komt uit op € 178.000. Rekening houdende met overheveling uit 2023 van € 65.000 wordt een incidentele verhoging van € 100.000 gevraagd.

Voorgesteld wordt om het budget te verhogen met € 100.000

Handhavingsjurist voor 2024 inhuren

Juridische constructie ontwikkelen om woningen betaalbaar te houden

Raadsbesluit 09-11-2022 voorstel begroting 2023-807

Er zijn 2 moties aangenomen om woningen betaalbaar te houden. Over de mogelijkheden wordt eind dit jaar gerapporteerd.

[Link naar begroting 2023](#)

[Link naar motie 24-05-2022 Koophuizen betaalbaar maken en houden](#)

[Link naar motie 24-05-2022 Betaalbare koopwoningen](#)

Project flexwoningen Marsweg

Het college stelt de raad voor om in afwijking van bestaand beleid in te stemmen met de snelle realisatie van 90 sociale huurwoningen voor een periode van 15 jaar op de locatie Marsweg Noord, waarbij de gemeente zelf risicodragend realiseert en exploiteert. Een flexibele schil die een belangrijke bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke taakstelling van de gemeente.

Raadsbesluit 17-04-2024

Overwegende

- dat het nodig is om op korte termijn te beschikken over een flexibele schil van sociale huurwoningen voor starters, jongeren, statushouders en ontheemden uit de Oekraïne;

Besluit

1. In afwijking van bestaand beleid het woningbouwplan Marsweg Noord - 90 flexwoningen sociale huur - voor rekening en risico van de gemeente te realiseren en exploiteren, waarbij dit woningbouwplan als een eenmalige uitzondering wordt beschouwd;
2. Een investeringskrediet ad. ca. € 12.750.000 inclusief btw ter beschikking te stellen voor de aanschaf en plaatsing van de woningen, waarbij de te activeren investering ca. € 10.000.000 (na aftrek subsidie punt 3. en de bijdrage punt 4.) bedraagt;
3. In te stemmen met een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van ca. € 3.700.000 miljoen en daarvoor ten laste van de algemene reserve een bestemmingsreserve woningbouwplan Marsweg Noord te treffen waaruit de jaarlijkse tekorten op de vastgoedexploitatie voor de komende 15 jaar worden afgedekt.

Onder de voorbehouden dat:

- het ministerie van BZK een subsidie ad. € 702.000 inclusief btw verstrekt op basis van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen 2023;
- de gemeente in aanmerking komt voor de 'Financiële herplaatsingsgarantie', waardoor de restwaarde van de woningen na 15 jaar op ca. € 1.300.000 inclusief btw kan worden gesteld;

Bijlagen

1. Concept-situatietekening woningbouwlocatie Marsweg Noord en Visualisaties
2. Rib Marsweg Noord d.d. 1 februari 2023 met brief Woontij
3. Risicoverdeling Rijksvastgoedbedrijf - gemeente (geheimhouding, ter inzage voor raads- en commissieleden via contact met de griffie)
4. Participatieverslag

[Link naar raadsbesluit 17-04-2024](#)

[Link naar raadsbesluit 10-07-2024 Bindend advies Marsweg Noord](#)

Raadsbesluit 14-12-2022 Project flexwoningen Marsweg

De gemeente zet met het Project Flexwoningen Marsweg vol in op de snelle realisatie van 222 flexwoningen, waarvan 152 sociale- en 70 middeldure huurwoningen. Het woningbouwproject wordt gerealiseerd op twee gebieden aan de Marsweg, de oostkant van Den Burg. Voor het project is een aanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls van het Rijk, 4e tranche van € 1,18 miljoen. In verband met de urgentie op de huizenmarkt worden procedures gevolgd, maar de keuze voor het projectgebied is sneller (en met minder participatie) gemaakt.

De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de versnelling van woningbouw via het project Flexwoningen Marsweg.

Overwegende

- de wens om snel sociale- en middel-dure huurwoningen te realiseren;

Besluit

1. in te stemmen met de aanvullende versnelling op het advies 'Versnelling Woningbouw' middels het Project Flexwoningen Marsweg;
2. de grondexploitatie project Flexwoningen Marsweg vast te stellen en ten laste van de algemenereserve een voorziening te treffen voor het begrote negatieve resultaat ad. ca. € 1.760.000 uitgaande van de toekenning van de subsidie Woningbouwimpuls ad. ca. € 1.118.000;
3. overeenkomstig artikel 2.12 van de Crisis- en Herstelwet een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, af te geven voor het Project Flexwoningen Marsweg overeenkomstig de kaders van de Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuiden Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3);
4. dat wanneer op de procedure de Omgevingswet van toepassing is, in plaats van besluitpunt 3 overeenkomstig artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet een positief advies te geven over de realisatie van Project Flexwoningen Marsweg overeenkomstig de kaders van de Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuid en Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3).

[Link naar raadsbesluit 14-12-2022](#)

Vaststellen Verordening Toekomstbestendig wonen Texel

Raadsbesluit 19-07-2023

Overwegende

- dat het gewenst is activiteiten die bijdragen aan de versnelling en de betaalbaarheid van het verduurzamen van de woningvoorraad op Texel en het reduceren van gas-en elektriciteitsverbruik zo laagdrempelig mogelijk te stimuleren;

Besluit

1. de Verordening Toekomstbestendig wonen Texel 2023 vast te stellen;
2. gelijktijdig de Verordening verbeteren en verduurzamen woningen Texel 2020, vastgesteld door de raad op 17 september 2020, in te trekken;
3. de beschikbaar gestelde kredieten voor de Stimuleringslening zonnepanelen 0% en de Stimuleringslening duurzaam en langer zelfstandig wonen samen te voegen;
4. een extra krediet van € 1.000.000 vrij te maken voor het verstrekken van Stimuleringsleningen en Verzilverleningen uit het revolverend fonds;
5. structureel budget vrij te maken van € 40.000 per jaar voor de rentekosten voor het aantrekken van het extra krediet van € 1.000.000, dit opnemen in de Programmabegroting vanaf 2024;
6. het begrote bedrag van € 20.000 voor te ontvangen rente uit de begroting halen. Dekking van €10.000 in 2023 vanuit de Algemene reserve en vanaf 2024 het volledig bedrag ad € 20.000 opnemen in de Programmabegroting 2024.

[Link naar raadsbesluit 19-07-2023](#)



8 Wat is gedaan in 2024 wat op de planning stond in 2023

Het opstellen van de nieuwe Woonvisie is opgestart in 2023 en in 2024 afgerond.

De voorbereiding voor de Groeneplaats nieuwbouw fase II is verplaatst naar 2026.

8 Aangevraagde en toegekende subsidies

In 2024 is voor het Flexwoningproject Marsweg Noord een subsidie (€ 702.000) aangevraagd en verleend op basis van de Stimuleringsregeling van het Rijk voor Flexwoningen.

Daarnaast zijn er voor de woningbouwprojecten De Siep Den Hoorn en Jacob Daalderstraat Oosterend aanvragen ingediend voor een bijdrage in de onrendabele tot van de betreffende grondexploitaties op basis van de SPUK-regeling woningbouw voor de Wadden.

Verbonden partijen in programma 8

Naam verbonden partijen	Taakvelden	Bijdrage aan gemeentelijke doelen
De <u>waddeneilanden</u>	2.3 Recreatieve havens 3.4 Economische promotie 5.7 Openbaar groen en (openlucht) recreatie 8.1 Ruimte en leefomgeving	Samenwerking toepassing Convenant vaarrecreatie en <u>kwailiteitsverbetering</u> jachthavens. Bevordering toerisme naar Waddeneilanden in relatie tot Werelderfgoed-status Wadden. Samenwerken op het vlak van de omgevingswet.

8 Beleidsindicatoren

Taakveld	Indicator	Eenheid	Bron	Jaar	Texel	Nederland
8. Vhrosv	Gemiddelde WOZ-waarde	Bedragen x €1.000	CBS	2022	328	317
				2023	372	368
				2024	393	379
8. Vhrosv	Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	Texel in cijfers	2021	11,1	8,9
				2022	4,8	9,3
				2023	4,4	9,1
8. Vhrosv	Demografische druk	%	CBS	2022	80,3	70,3
				2023	80,7	70,3
				2024	80,9	70,4
8. Vhrosv	Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	Woonlasten in €	COELO	2021	616	733
				2022	632	823
				2023	636	860
				2024	661	911
8. Vhrosv	Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	Woonlasten in €	COELO	2021	742	810
				2022	759	905
				2023	765	942
				2024	798	994

8 Wat heeft het gekost

Bedragen x €1.000

Exploitatie		Realisatie 2022	Realisatie 2023	Primaire Begroting 2024	Begroting na wijzigingen 2024	Realisatie 2024
Lasten						
PROGRAMMA 8	Goed wonen					
TV_8.1	Ruimte en leefomgeving	511	484	512	531	374
TV_8.2	Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	3.381	1.728	0	62	3.300
TV_8.3	Wonen en bouwen	1.850	2.380	2.462	2.689	2.696
Totaal Goed wonen		5.742	4.592	2.974	3.282	6.370
Baten						
PROGRAMMA 8	Goed wonen					
TV_8.1	Ruimte en leefomgeving	0	0	0	15	15
TV_8.2	Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.631	1.657	0	23	3.054
TV_8.3	Wonen en bouwen	905	1.525	1.156	1.408	1.394
Totaal Goed wonen		2.536	3.182	1.156	1.445	4.463
Gerealiseerd saldo van baten en lasten		-3.206	-1.410	-1.818	-1.837	-1.907
Onttrekkingen						
PROGRAMMA 8	Goed wonen					
TV_8.1	Ruimte en leefomgeving	0	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat		-3.206	-1.410	-1.818	-1.837	-1.907

8 Analyses

Analyse

De kolom begroting 2024 na wijziging minus rekening 2024 waarbij rekening moet worden gehouden met de opgenomen lasten en opgenomen baten. Die zijn bij de analyse getotaliseerd. (bedragen x € 1.000)

Ruimte en leefomgeving		158
Herinrichten voormalige ijsbaan den burg, doorberekende afschrijving begroot maar nog geen afschrijvingen doordat de werkzaamheden later worden afgerond dan verwacht bij het opstellen van de programmabegroting 2024.	70 V	
Overige oorzaken <€50k waaronder: Basisregistratie grootschalige topografie (€26k), Ruimtelijke ordening (€37k) en bestemmingsplannen (€11k)	88 V	

Grondexploitatie		- 208
Vorbereidingskosten ontwikkeling bouwlocaties - niet begrote kosten die niet doorbelast kunnen worden aan een van de grondexploitatie	-62 N	
Oudeschild -De herberekeningen (per 31 december 2024) geven per saldo (o.b.v. alle grondexploitaties) een toevoeging aan de voorziening die niet is begroot, maar conform de BBV moeten worden gedaan. De herberekende grondexploitaties worden separaat in de maand mei behandeld in de gemeenteraad. In de programmarekening moet deze onttrekking worden verwerkt (conform regelgeving). Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid.	- 163 N	
Marsweg De herberekeningen (per 31 december 2024) geven per saldo (o.b.v. alle grondexploitaties) een toevoeging aan de voorziening die niet is begroot, maar conform de BBV moeten worden gedaan. De herberekende grondexploitaties worden separaat in de maand mei behandeld in de gemeenteraad. In de programmarekening moet deze onttrekking worden verwerkt (conform regelgeving). Er zijn een aantal bovenwijkse voorzieningen komen te vervallen. Verdere informatie over de grondexploitaties staat in de paragraaf grondbeleid.	68 V	
Overige oorzaken <€50k	-51 N	

Wonen en bouwen		-20
Per saldo een nadeel dit komt door een voordeel op vast personeel en een nadeel op inhuur van personeel. Het is gedekt uit vacatureruimte algemeen, waar organisatiebreed geen tekort op is. (zie hoofdanalyse)	- 183 N	
Omgevingswet - Budget voor Invoering omgevingswet en opstellen omgevingsvisie, restant wordt overgeheveld naar 2025.	130 V	
Overige oorzaken <€50k	21 V	

Totaal programma 8		N -70
---------------------------	--	--------------





