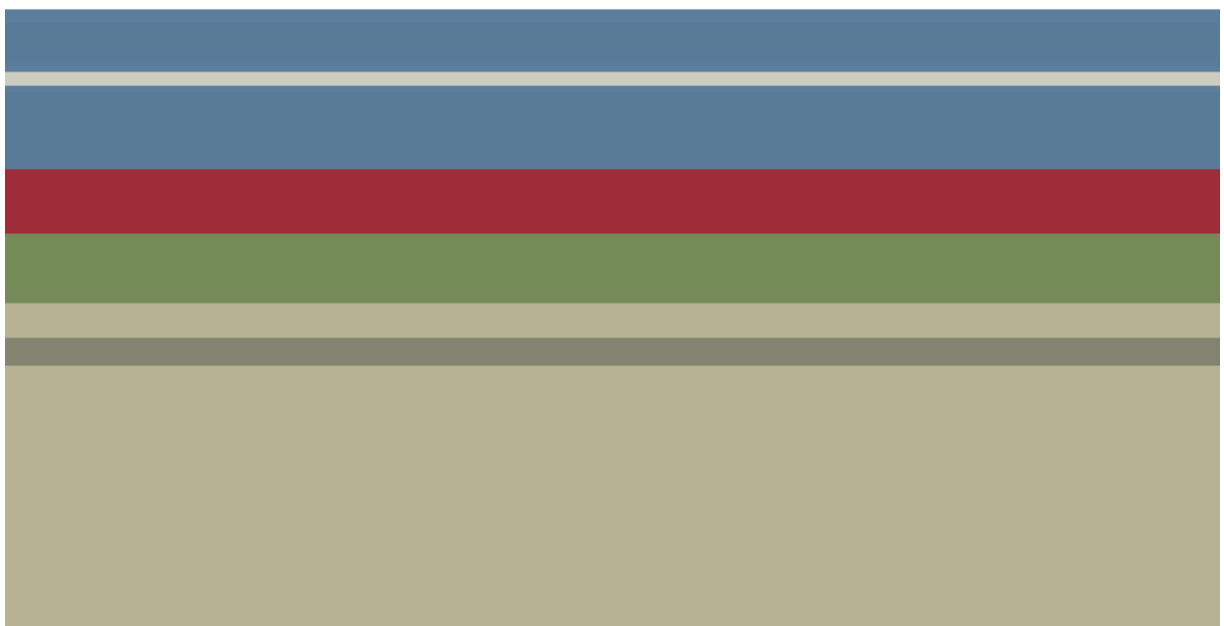


.txl

**Hoofdstuk 4A -> Programma's 8 - Goed
wonen**



Visie

In dit programma willen we een toereikend en gevarieerd woningaanbod voor onze inwoners realiseren. Dat houdt met name in 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.

Onder dit programma vallen ook:

- ruimte & leefomgeving
- grondexploitatie woningbouw
- het implementeren van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

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

8.1 Ruimte en leefomgeving

Wat willen wij bereiken?

8.1 Ruimte en leefomgeving

De Omgevingsvisie Texel 2050 wordt in 2025 uitgewerkt in programma's en regels voor het Omgevingsplan. De woonvisie, het uitvoeringsprogramma (planning vaststelling 2024) en de regionaal afgestemde woonzorgvisie vormen samen de basis voor het in 2025 op te stellen Volkshuisvestingprogramma Wonen.

Waar hebben wij al op ingezet?

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

Budget is door de gemeenteraad verleend en wordt ingezet.

Geld (toelichting)

2023-803 Structureel € 50.000

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

De zienswijze is behandeld en de omgevingsvergunning is geweigerd, daarmee is de zaak afgehandeld. Vervolg handhaving: op basis van een aangenomen amendement krijgen de eigenaren twee jaar de tijd om de situatie op het perceel in overeenstemming te brengen met de functie van het perceel: Detailhandel - Tuincentrum. Deze termijn van twee jaar gaat lopen na bekendmaking van de weigering omgevingsvergunning (23 januari 2024).

Geld (toelichting)

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

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.

Kwaliteit (toelichting)

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.

Geld (toelichting)

202-302 incidenteel € 165.000 voor 1 jaar voor ondersteuning personeel.

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Den Burg- Akenbuurt 12

Raadsbesluit 19-12-2023

Bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden.

Kwaliteit (toelichting)

Bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden

Geld (toelichting)

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 2024 (commissie en raad) maar mogelijk pas in 2025. De uitgebreide laatste participatieronde vindt in het najaar 2024 plaats (het terugleggen van de concept teksten en kaartbeelden aan inwoners, raad en ketenpartners).

Raadsbesluit 21-09-2022 kadernota Omgevingsvisie Toekomst Texel

De Omgevingswet eist van gemeenten het vaststellen van een Omgevingsvisie voor 2025. Met deze '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

Kwaliteit (toelichting)

Ambtelijke en bestuurlijke reactie op de conceptteksten in aug-sept 2024.

Geld (toelichting)

Budget voor externe ondersteuning is gebruikt. De aanvullende uitgaven ten behoeve van publicatie en participatie komt uit budget omgevingswet.

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 een nieuwe duidelijke structuur en zijn duidelijke handhaafbare regels nodig. Die regels en basisstructuur opzetten vergt menskracht en expertise.

Link naar begroting 2024

Kwaliteit (toelichting)

Al in mei 2023 is gestart met een samenwerking met Rho om de meest betrokkenen bij het nieuwe omgevingsplan te leren kiezen en helpen inrichten. Is nog gaande gedurende 2024 en mogelijk nog deel van 2025.

Geld (toelichting)

2023-312 € 25.000 incidenteel. Kosten externe begeleiding uit budget Omgevingswet.

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 RIA, geen raadsvoorstel. "

College uitvoeringsprogramma

Kwaliteit (toelichting)

Nog niet gestart. In 4e kwartaal 2024 wordt een kaderstellende RIA georganiseerd.

Geld (toelichting)

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

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

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 slaapplaatsen 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.

Kwaliteit (toelichting)

Wordt in februari in de raad besproken.

Geld (toelichting)

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.

Kwaliteit (toelichting)

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.

Geld (toelichting)

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.

Kwaliteit (toelichting)

Het bestemmingsplan is vastgesteld en heeft ter inzage gelegen voor beroep.

Er is beroep ingediend.

Geld (toelichting)

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 slaappleaatsenregistratiesysteem met de bestemmingsplannen geconstateerde fouten in de bestemmingsplannen te herstellen:

- a) op de locatie Herenstraat 34 hadden 24 recreatieve slaappleaatsen 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 slaappleaatsen 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 slaappleaatsen Texel 2022](#)

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

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.

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

2023-810 Structureel € 10.000 voor de aanleg van nieuwe bluswatervoorzieningen.

Woonvisie 2024

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

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Wat willen wij bereiken?

8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Via de grondexploitaties worden gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van woningbouw ondersteund. Tot dit taakveld behoren activiteiten rondom gemeentelijke bouwgrondexploitatie, zoals het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van bouwgrond. In 2025 wordt gewerkt aan het in exploitatie brengen van de locaties Fonteinschool, centrumplan, voormalige bibliotheek en d'Ouwe Ulo.

Waar hebben wij al op ingezet?

Inventarisatie snipperlocaties gemeentegrond kleinschalige CPO

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

Kwaliteit (toelichting)

Nog niet gestart, start in 1e kwartaal 2025, na vaststelling Woonvisie.

Geld (toelichting)

Onderzoek opties actieve grondaankoop

Start in 1e kwartaal 2025 (na vaststelling Woonvisie)

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

8.3 Wonen en bouwen

Wat willen wij bereiken?

8.3 Wonen en bouwen

Dit taakveld gaat over de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie. Tot Wonen en bouwen behoren ook gebiedsontwikkeling, woningvoorraad, vergunningen en toezicht. Er wordt gestart met het uitvoeringsprogramma van de nieuwe woonvisie (planning vaststelling 2024). In 2025 wordt een nieuwe huisvestingverordening opgesteld.

De regionale samenwerking op het gebied van Wonen in de Kop van Noord-Holland en het samenwerkingsverband Waddeneilanden zijn belangrijk en bieden ons mogelijkheden om samen in te zetten op behoud en versterking van woongerelateerde onderwerpen. Er zijn op hoofdlijnen diverse acties en projecten vastgesteld die tussen 2024- 2030 worden uitgevoerd. Voor programma 8 zijn relevant:

- Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026 en Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland-Noord
- Regio Deal Waddeneilanden: Programmalijn 1 Goed Wonen & Leven

Daarnaast wordt in 2025 gewerkt aan de regionaal afgestemde woonzorgvisie.

Waar hebben wij al op ingezet?

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

Kwaliteit (toelichting)

Is in 2023 vastgesteld door de gemeenteraad.

Geld (toelichting)

Actualiseren welstandsbeleid

College uitvoeringsprogramma

Na de afronding van de Omgevingsvisie (begin 2024) wordt het welstandsbeleid verankerend in het Omgevingsplan en in een op te stellen nota Omgevingskwaliteit (vml. Welstandsnota).

Kwaliteit (toelichting)

Wordt door de nieuwe Stedenbouwkundige (is nu vacature) opgepakt. Hij/zij formuleert met de externe uitvoerder het tjdpad.

Geld (toelichting)

Moet voor begrote bedrag kunnen.

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 partiele 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.

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

Kwaliteit (toelichting)

Geld (toelichting)

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 kpgemeenten met provincie af te wachten.

Link naar begroting 2023

Kwaliteit (toelichting)

Wordt parallel aan de woonvisie uitgevoerd

Geld (toelichting)

2023-809 € 20.000 Incidenteel

Het budget is voor de gemeentelijke bijdrage aan het onderzoek. NB: Het bedrag is voor de bijdrage aan meerdere acties uit het uitvoeringsplan bij het woonakkoord.

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

Kwaliteit (toelichting)

Wordt uitgevoerd als onderdeel van de woonvisie met uitvoeringsprogramma.

Geld (toelichting)

Begroting 2024-801

€ 30.000 Incidenteel Begroting 2024
Kosten voor onderzoek, juridische toets en data-analyse.

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

2023: De ½ fte extra capaciteit bouwinspecteur is gedurende het jaar ingezet om de bouwinspecties uit te voeren. Dit is naar behoren verlopen. Er is een extra gebiedsontwikkelaar ingehuurd, daarnaast is er ingehuurd voor de woonvisie waardoor de beleidsadviseur wonen ruimte kreeg voor woningbouwprojecten/gebiedsontwikkeling.

Geld (toelichting)

2023-804 € 382.500 per jaar voor 2 jaar, dekking begroting 2023.

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](#)

Kwaliteit (toelichting)

In RIB van 21 december 2021 is toegelicht hoe de betaalbaarheid wordt meegenomen bij de plannen in uitvoering en dat de motie wordt betrokken bij de in 2024 op te stellen woonvisie.

Geld (toelichting)

2023-807 incidenteel € 30.000. Een model te implementeren en te gebruiken bij de betaalbare koop.

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

Kwaliteit (toelichting)

Geen bijzonderheden.

Geld (toelichting)

Totale investering inclusief BTW € 12.750.000

2024: algemene reserve € 3.700.000

2024: Bijdrage Ministerie BZK € 702.000

2024: Dekking overschot uit ontvangen rijkssubsidie € 2.000.000 Oekraïne

2022: de grondexploitatie project Flexwoningen Marsweg vast te stellen en ten laste van de algemene reserve 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

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

Kwaliteit (toelichting)

Is in juli 2023 door de raad vastgesteld.

Geld (toelichting)

2023: € 10.000 dekking algemene reserve

2024: € 20.000 structureel

Wat gaan wij ervoor doen?

Voorstel	Inhuur toezichthoudende taken op de bouw		
Program/taakveld	8-8.3		
Perspectiefnota	Ja, is opgenomen in de perspectiefnota 2025		
Motivatie	<p>Om de uitvoering van de toezichthoudende taken op de bouw te borgen wordt het volgende voorgesteld:</p> <p>1. Met de huidige markt is het moeilijk een vaste bouwinspecteur aan te trekken, momenteel wordt dit met inhuur opgelost. Het is wenselijk de discrepantie tussen gelden van inhuur en vaste formatie te reserveren in de begroting zodat de uitvoering van de werkzaamheden geborgd blijven als er geen vaste invulling van de functie wordt gevonden. Hierbij gaat dat om een bedrag van € 44.000</p> <p>2. De extra inzet van een ½ fte in 2025 door te zetten, gezien de druk op de werkzaamheden door de gemeentelijke bouwprojecten. Hierbij gaat dat om een bedrag van € 60.000.</p>		
Financieel	Bedrag	Lasten	Dekking
	€ 104.000	Incidenteel	Begroting 2025
Toelichting financieel			

Wat gaan wij ervoor doen?

Voorstel	Inhuur handhavingsjurist in 2025 en 2026
Program/taakveld	8-8.3

Perspectiefnota	Ja, is opgenomen in de perspectiefnota 2025		
Motivatie	<p>Bij de raadsvergadering van 9 november 2023 bij de behandeling van het agendapunt "Ontwerp-Programmabegroting 2024" is een amendement besproken maar niet ingediend voor het beschikbaar stellen van gelden voor de inhuur van 1fte aan extra handhavingscapaciteit. Daarna is een toezegging gedaan door het college (z3394987) om het amendement te bespreken bij de perspectiefnota 2025.</p> <p>Het amendement geeft aan dat gevreesd wordt dat er ook in 2024 lange handhavingstrajecten zullen zijn. Daarbij de afspraak dat het college in 2026 de inzet evalueert, een inschatting maakt van de dan lopende zaken en de raad adviseert over de inzet (niet meer nodig, nogmaals incidenteel dan wel het in vaste dienst nemen) na 2026.</p>		
Financieel	Bedrag	Lasten	Dekking
	€ 130.000	Incidenteel	Begroting 2025
	€ 130.000	Incidenteel	Begroting 2026
Toelichting financieel	Voorgesteld wordt om het inhuurbudget te verhogen met € 130.000 voor zowel de begroting 2025 als de begroting 2026.		

Wat gaan wij ervoor doen?

Voorstel	Actualiseren welstandsnota		
Program/taakveld	8-8.3		
Perspectiefnota	Ja, is opgenomen in de perspectiefnota 2025		
Motivatie	<p>Actualiseren Welstandbeleid inclusief nota Omgevingskwaliteit Aansluitend aan de Omgevingsvisie. Staat op de planning voor 2024, maar het proces van de Omgevingsvisie loopt iets langer door. Dus start Q4-2024 of begin 2025.</p> <p>Het huidige welstandsbeleid dateert van 2008, en inmiddels zijn er veel ontwikkelingen geweest op het gebied van nieuwe ruimtelijke wetgeving. De Omgevingswet is 1-1-2024 ingegaan en de nieuwe Commissie Omgevingskwaliteit is ingesteld.</p> <p>De planning is om dit aansluitend aan de Omgevingsvisie uit te voeren.</p>		
Financieel	Bedrag	Lasten	Dekking
	€ 40.000	Incidenteel	Begroting 2025
Toelichting financieel			

Wat gaan wij ervoor doen?

Voorstel	Herontwikkeling locatie voormalige Fonteinschool
Programma/taakveld	8.3

Programmabegroting	Nieuw		
Motivatie	Conform de afspraak met de raad (raadsbesluit 24-05-2022) is het maximale verlies op de ontwikkelingen van de voormalige Fonteinschool en de Jozefschool €1.000.000. Via Raadsbesluit is de raad geïnformeerd over de ontwikkeling van de locatie voormalige Fonteinschool. Daarin is aangegeven dat bij de begroting 2025 een voorstel komt voor het instellen van een voorziening van €1.000.000 om het negatieve resultaat van de herontwikkeling te dekken. Link naar raadsbesluit 24-05-2022		
Financieel	Bedrag	Lasten	Dekking
	€ 1.000.000	Incidenteel	Begroting 2025
Toelichting financieel	Het instellen van een voorziening van € 1.000.000 om een verlies op de grondexploitatie te dekken.		

Verbonden partijen in programma 8

Naam verbonden partijen	Taakvelden	Bijdrage aan gemeentelijke doelen
De waddeneilanden	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 kwaliteitsverbetering 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	369
				2024	395	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	2021	79,7	70,1
				2022	80,3	70,3
				2023	80,7	70,3
8. Vhrosv	Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	Woonlasten in €	COELO	2021	616	733
				2022	632	823
				2023	636	860
8. Vhrosv	Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	Woonlasten in €	COELO	2021	742	810
				2022	759	905
				2023	765	942

8 Begroting

8 Wat mag het kosten?

Bedragen x €1.000

meerjaren begroting

Lasten	Rekening 2022	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Ruimte en leefomgeving	511	484	512	434	434	434	434
Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	3.381	1.728	0	1.000	0	0	0
Wonen en bouwen	1.850	2.380	2.462	3.735	3.340	3.210	3.210
Totaal lasten programma 8	5.742	4.592	2.974	5.169	3.774	3.644	3.644

Bedragen x €1.000

Baten	Rekening 2022	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.631	1.657	0	0	0	0	0
Wonen en bouwen	905	1.525	1.156	1.822	1.822	1.822	1.822
Totaal baten programma 8	2.536	3.182	1.156	1.822	1.822	1.822	1.822

Saldo	-3.206	-1.410	-1.818	-3.347	-1.952	-1.822	-1.822
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

