Gemeente Texel

.txl

Advies

Zaaknummer 3625365

Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en bindend advies aanvraag omgevingsvergunning

Programma

2	Goede bereikbaarheid
2.1	Verkeer en vervoer
8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

Advies

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Mee te werken aan:
   a. het realiseren van een hoofdontsluiting voor het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) op de Waalderweg in Den Burg in plaats van de Marsweg, en
   b. de bouw van twee nieuwe zomerhuizen op een perceel aan de Waalderweg in Den Burg (N-2929), waarbij 10 recreatieve slaapplaatsen worden gebruikt van het naastgelegen perceel Waalderweg 104.
2. Er mee in te stemmen dat de extra kosten ad. € 250.000 voor de aanleg van de hoofdontsluiting van het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) rechtstreeks op de Waalderweg, ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.
3. De gemeenteraad voor te stellen om voor het realiseren van de ontsluiting op de Waalderweg (besluitpunt 1a) en de bouw van twee nieuwe zomerhuizen op een perceel aan de Waalderweg (N-2929) (besluitpunt 1b) een positief bindend advies af te geven en daaraan de volgende voorwaarde te verbinden: van toepassing op de aan te vragen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de twee zomerhuizen zijn de regels van de functie Recreatie – Verblijfsrecreatie terreinen zoals opgenomen in het omgevingsplan, onderdeel Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Tekening terreininrichting vergunde situatie
3. Tekening nieuwe ontsluiting Rietdijk
4. Tekening locatie twee nieuwe zomerhuizen
5. Onderbouwing - etfal

Consequenties

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

Toelichting

Voor het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) is een voorstel gemaakt voor een hoofdontsluiting op de Waalderweg in plaats van de Marsweg. Onderdeel van dit voorstel is de bouw van twee nieuwe zomerhuizen op een perceel aan de Waalderweg. Hiervoor worden 10 slaapplaatsen verplaatst van het naastgelegen perceel Waalderweg 104, en vervallen ook 10 slaapplaatsen. In dit voorstel het advies om de benodigde financiële middelen voor de andere ontsluiting beschikbaar te stellen, en een positief bindend advies af te geven om de andere ontsluiting en de realisatie van de zomerhuizen mogelijk te maken.

Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en bindend advies aanvraag omgevingsvergunning

Samenvatting

Het college stelt voor mee te werken aan een andere hoofdontsluiting van de flexappartementen aan de Rietdijk (Marsweg Noord). In plaats van een ontsluiting op de Marsweg wordt gekozen voor een ontsluiting op de Waalderweg. Met dit besluit wordt ook meegewerkt aan de verplaatsing van 10 slaapplaatsen, waarmee op een perceel aan de Waalderweg twee nieuwe zomerhuizen kunnen worden gebouwd. Er vervallen ook 10 slaapplaatsen. De gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een positief bindend advies af te geven. Het voorstel komt voort uit afspraken die met de eigenaar van het perceel Waalderweg 104 zijn gemaakt en het raadsbesluit van 2024, waarin de raad heeft aangegeven dat de optie voor een ontsluiting op de Waalderstraat verder verkend mag worden (inclusief de verplaatsing van de slaapplaatsen).

Kosten
De extra kosten van de aanleg van een andere ontsluitingsweg bedragen € 250.000. De raad wordt voorgesteld deze kosten ten laste van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg te brengen.

Omgevingsvergunning
Voor de aanleg van een andere ontsluiting kan de eerder verleende omgevingsvergunning voor het project Marsweg Noord niet worden gebruikt. Er is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Voor de aanleg van de ontsluitingsweg gaat het om de activiteit *Werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheid uitvoeren*. Dit staat in het omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013). De weg is echter ook in strijd met de functies (bestemmingen) die ter plaatse gelden. Daarom is de omgevingsvergunning ook nodig voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Daarnaast is de bopa nodig voor het verplaatsen van 10 recreatieve slaapplaatsen uit de stolp Waalderweg 104 naar een naastgelegen perceel in de functie Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen, en de bouw van twee nieuwe zomerwoningen op dat perceel.

Een ontsluiting op de Waalderweg is een betere oplossing dan een ontsluiting via de Marsweg. De route is korter, heeft minder landschappelijke impact en veroorzaakt minder hinder aan omwonenden. Dit komt daarmee tegemoet aan de zienswijzen/bezwaren die eerder werden ingebracht, ondanks het feit dat de ontsluiting via de Marsweg zo goed mogelijk is ingepast.

De verplaatsing van slaapplaatsen en de bouw van nieuwe zomerwoningen is echter in strijd met het beleid. Niettemin stelt het college voor mee te werken en wordt de raad gevraagd hiervoor een positief bindend advies af te geven, omdat daarmee een verbetering kan worden bereikt die niet mogelijk is als strikt wordt vastgehouden aan het beleid. Per saldo wordt ook het aantal slaapplaatsen met 10 gereduceerd.

Indien wordt gekozen voor de hoofdontsluiting van het woningbouwplan De Rietdijk rechtstreeks op de Waalderweg, dan wordt er in het najaar 2025 gestart met de aanleg.

Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en bindend advies aanvraag omgevingsvergunning

Argumenten tot advies

Op de locatie “Marsweg Noord” in Den Burg, nu de Rietdijk, zijn 90 flexappartementen gebouwd. Voor dit woningbouwplan is een ontsluiting (voor motorvoertuigen) voorzien via de Marsweg en daarvoor is ook een omgevingsvergunning verleend. De woningen zijn inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. De ontsluitingsweg van de Marsweg naar De Rietdijk en de buitenruimte rond de woningen is nog niet volledig afgerond in afwachting van de besluitvorming door de raad over een andere ontsluiting rechtstreeks op de Waalderweg. De appartementen zullen bereikbaar zijn, er kan worden geparkeerd en de ontsluiting voor langzaam verkeer naar de Hoefslag wordt aangelegd.

Bij de besluitvorming over de bouw van de 90 flexappartementen is aangegeven dat ook een alternatieve ontsluiting rechtstreeks op de Waalderweg mogelijk is en de raad heeft het college de ruimte gegeven hiervoor met een apart voorstel te komen. Hierbij is medewerking nodig van de eigenaar van het perceel Waalderweg 104. Het alternatief is uitgewerkt en daarover is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van Waalderweg 104 (“Afspraken hoofdontsluiting locatie Marsweg Noord (nu De Rietdijk) rechtstreeks op Waalderweg”). Dit betekent dat de gemeente een stuk grond koopt van de eigenaar van Waalderweg 104 en daarop een ontsluiting voor de Rietdijk realiseert. Onderdeel van de afspraken is dat de eigenaar van Waalderweg 104 10 recreatieve slaapplaatsen op dit perceel mag verplaatsen naar het naastgelegen perceel om daar twee nieuwe zomerhuizen te realiseren. De planologische grondslag daarvoor regelt de gemeente. 10 recreatieve slaapplaatsen op het perceel komen dan te vervallen.

Op twee onderdelen van dit alternatieve plan is besluitvorming nodig van de raad, namelijk over de financiële consequenties en de planologische grondslag om het mogelijk te maken. Op beide aspecten wordt hierna ingegaan.

Alternatieven

Niet meewerken aan het voorstel of een onderdeel daarvan.
Het hele voorstel is één geheel. Wanneer aan één of meer onderdelen van het voorstel niet wordt meegewerkt dan kan de overeenkomst niet worden geëffectueerd en kan de alternatieve ontsluiting niet worden gerealiseerd. De verplaatsing van de slaapplaatsen ten behoeve van de bouw van twee nieuwe zomerhuizen gaat dan ook niet door. De situatie blijft dan zoals die oorspronkelijk is vergund.

Consequenties van het advies

- ### Financieel

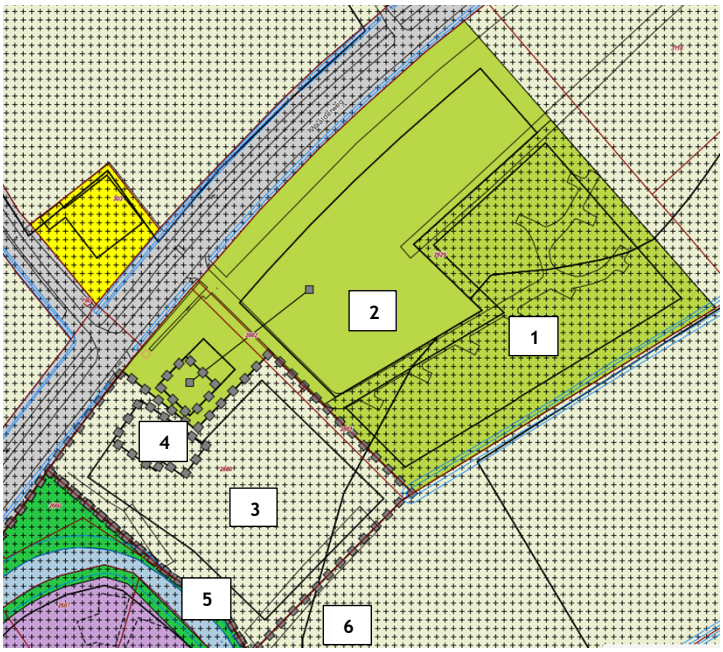
  De alternatieve ontsluitingsweg brengt extra kosten met zich mee. Deze zijn geraamd op € 250.000. Dit bedrag bestaat uit extra aanlegkosten, verwervingskosten grond, notariskosten, legeskosten en onderzoekskosten. Deze kosten kunnen op de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg worden geboekt. Bij de laatste actualisatie is

hiervoor een post getroffen ten laste van de post onvoorzien. De uitvoering van de grondexploitatie is dermate gevorderd, dat het verantwoord is om een deel van de post onvoorzien hiervoor in te zetten. Aangezien het een uitgave is buiten het plangebied van de grondexploitatie (uiteraard wel ten behoeve van dit plangebied) wordt de raad gevraagd hiermee in te stemmen.

- ## Bindend advies

Aanvraag omgevingsvergunning
Er is een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteiten *Afwijken van regels in het omgevingsplan* en *Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheden uitvoeren*.
De activiteit *Afwijken van regels in het omgevingsplan* is nodig om de aanleg van de ontsluitingsweg planologisch mogelijk te maken. Ook geeft deze activiteit de planologische grondslag om de twee zomerhuizen op perceel N-2929 mogelijk te maken.
De activiteit *Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheden uitvoeren* is nodig voor de feitelijke aanlegwerkzaamheden van de ontsluitingsweg.
De activiteit *afwijken van regels in het omgevingsplan* heet ook wel de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor is het nodig dat de aanvraag wordt voorzien van een goede onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (‘etfal’). De vergunning kan in dit geval door het college alleen worden verleend als de gemeenteraad een positief bindend advies afgeeft.

Feitelijke situatie



Het projectgebied valt geheel in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen (onderdeel tijdelijk Omgevingsplan Texel), uitgezonderd een klein deel (zie 5).

1 = Functie (bestemming) Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen met 45 slaapplaatsen. Op dit gedeelte staan nu 9 zomerhuizen, waarmee het aantal slaapplaatsen volledig is benut.

2 = Functie (bestemming) Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen met 50 recreatieve slaapplaatsen. Op dit gedeelte is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee groepsverblijven met ieder 25 slaapplaatsen. Deze vergunning is nog niet uitgevoerd.
3 = Functie (bestemming) Bedrijf – Vab. Voorheen was dit een agrarische bestemming. Deze is omgezet met een binnenplanse wijziging. Hierna zijn er omgevingsvergunningen verleend voor een nieuwe bedrijfsschuur en een nieuwe stolpwoning. Beide vergunningen zijn nog niet uitgevoerd.
4 = Aanduiding waarbinnen 4 recreatieve appartementen (in een stolp) mogelijk zijn. Binnen deze aanduiding in de functie Bedrijf – Vab, bevindt zich ook de stolp (zowel bestaand als nieuw vergund). Aan deze stolp zijn de rechten van 4 recreatie-appartementen verbonden. Dit zijn volgens de normtelling 20 slaapplaatsen.
5 = Functie (bestemming) Groen (= bestemmingsplan Den Burg). Een heel klein stukje van de aan te leggen ontsluitingsweg valt hierin.
6 = Functie (bestemming) Agrarisch – Oude land. Dit is het perceel waarop de flexappartementen zijn gerealiseerd. Hiervoor is eveneens een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit verleend.

Waarom afwijken van het omgevingsplan?
De aanleg van een ontsluitingsweg (een openbare weg) is in strijd met de nu geldende bestemmingen waarop die weg moet komen.
De twee nieuwe zomerhuizen komen in de Functie Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen. Hierin passen geen zomerhuizen. Bovendien ontbreken hiervoor de slaapplaatsen.

Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheden om mee te werken aan de aanvraag. Dit kan dan op twee manieren wel mogelijk worden gemaakt. Ten eerste kan dat met een wijziging van het omgevingsplan. Ten tweede kan medewerking worden verleend met een bopa. Met een bopa kunnen de regels van het omgevingsplan of de verbeelding echter niet worden gewijzigd. De bopa maakt het mogelijk om af te wijken van de regels of de verbeelding. Deze bopa is nu aangevraagd.

Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (‘etfal’). Dit is de vroegere ruimtelijke onderbouwing. Er is een onderbouwing bij de aanvraag gevoegd.

De aanvraag wordt behandeld met de reguliere procedure. De wettelijke beslistermijn hiervan is 8 weken. Verlenging van die termijn met 6 weken is mogelijk. Onder de Omgevingswet kan er geen vergunning van rechtswege ontstaan. In dit geval zal deze beslistermijn echter niet worden gehaald.

Is meewerken aan de aanvraag wenselijk?
Een hoofdontsluiting op de Waalderweg is een betere oplossing dan een ontsluiting via de Marsweg. De route is korter, heeft minder landschappelijke impact en veroorzaakt minder hinder aan omwonenden. Dit komt daarmee tegemoet aan de zienswijzen/bezwaren die eerder werden ingebracht, ondanks het feit dat de ontsluiting via de Marsweg zo goed mogelijk is ingepast.

Het was niet eerder mogelijk een ontsluiting via de Waalderweg te realiseren, omdat de benodigde gronden niet in eigendom waren van de gemeente en de onderhandelingen daarover te veel tijd in beslag namen om de flexappartementen binnen de geboden mogelijkheden te kunnen realiseren.

Het perceel Waalderweg 104 zal eveneens worden ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg en zal geen eigen uitrit meer hebben op de Waalderweg. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is dit ook een verbetering.

De eigenaar van het perceel Waalderweg 104 bleek eerder al wel bereid om tot verkoop van gronden over te gaan voor een ontsluiting via de Waalderweg, maar daar stonden wensen met betrekking tot slaapplaatsen tegenover. Dat is ook aangegeven in de besluitvorming over realisatie van “Marsweg Noord”.

Inmiddels is er met de eigenaar van Waalderweg 104 een onderhandelingsresultaat bereikt. De eigenaar wil aan de gemeente grond verkopen waarop een ontsluiting op de Waalderweg kan worden gemaakt. Als tegenprestatie is gevraagd om 10 recreatieve slaapplaatsen van Waalderweg 104 te verhuizen naar het naastgelegen terrein (perceel N-2929) om daar twee zomerhuizen te kunnen bouwen (normtelling: 5 slaapplaatsen per zomerhuis). De overige 10 slaapplaatsen op Waalderweg 104 vervallen dan. Per saldo wordt dan het aantal slaapplaatsen met 10 gereduceerd. Hierbij wordt opgemerkt dat de betreffende slaapplaatsen al lange tijd niet aanwezig waren, c.q. werden gebruikt. Inmiddels is er wel een omgevingsvergunning verleend om die slaapplaatsen in gebruik te nemen. Die vergunning is echter niet uitgevoerd en met effectuering van de afspraken zal dat ook niet meer gebeuren.

Het perceel waarop de twee nieuwe zomerhuizen komen sluit aan op een bestaand zomerhuizenterrein en is gesitueerd binnen een bestaande functie voor verblijfsrecreatie. Van een (verdere) landschappelijke aantasting is geen sprake.

In de onderbouwing is uiteengezet waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing is deugdelijk en kan ten grondslag worden gelegd aan de bopa.

Het meewerken aan het verplaatsen van recreatieve slaapplaatsen en de bouw van twee nieuwe zomerhuizen is in strijd met het geldende beleid, zoals onder meer vastgelegd in het Toeristisch Toekomstplan ‘Texel in balans – naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland’[1]. Dit voorstel betekent dat een uitzondering wordt gemaakt op dit beleid, omdat daarmee een verbetering kan worden bereikt die niet mogelijk is als strikt wordt vastgehouden aan het beleid. Alles overwegende is het college er daarom van overtuigd dat er een goed voorstel ligt dat positief moet worden beoordeeld.

[1] In pijler 5 is bij het advies “6. Tegengaan van verstening” de conclusie opgenomen dat: “Verplaatsen van slaapplaatsen heeft geen draagvlak en leidt tot meer verstening op een andere locatie”. Hieraan is de aanbeveling gekoppeld: “Trek het beleid m.b.t. het verplaatsen van slaapplaatsen in” en dit heeft geleid tot het intrekken van de Nota Verblijfsrecreatie 2006 ‘De Texelse maat voor een zonnige toekomst’. Hierdoor is het verplaatsen van slaapplaatsen niet meer mogelijk.

In paragraaf 4.3 van het TTP zijn ook enkele overwegingen gewijd aan slaapplaatsen die niet meer benut worden (de zgn. spookslaapplaatsen). Er is geen specifiek beleid of maatregel geformuleerd hoe hiermee om te gaan. Wel wordt aangegeven dat het hier gaat om maatwerk per locatie. Doel is wel om de spookslaapplaatsen te saneren.

Rol van de gemeenteraad
Als een aanvraag niet past in het omgevingsplan en hiervoor ook geen afwijkingsmogelijkheid in het plan is opgenomen, dan kan 'buitenplans' worden afgeweken. Het college beslist op de aanvraag.

De gemeenteraad kan aangegeven bij welke buitenplanse afwijkingen zij betrokken wil worden. Voor die (vooraf) aangewezen gevallen moet de raad dan een bindend advies afgeven. Nadat dit bindend advies is afgegeven kan het college een besluit op de vergunningaanvraag nemen. Het bindend advies is de opvolger van de 'verklaring van geen bedenkingen'.

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

In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om aan de aanvraag mee te kunnen werken. Er is ook geen ander beleid waarop de gevraagde afwijking kan worden gebaseerd. Het past ook niet binnen de criteria van de voormalige kruimelregeling. Dit betekent dat de raad het bindend adviesrecht heeft. Feitelijk wordt de raad gevraagd of zij mee wil werken aan de gevraagde afwijking. Hierbij heeft de raad de mogelijkheid om voorwaarden te stellen. Het college kan niet afwijken van het bindend advies.

Vervolgproces
Als de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend dan kan de overeenkomst worden geëffectueerd en dan kan ook de ontsluitingsweg worden aangelegd. De ontsluitingsweg naar de Marsweg wordt niet aangelegd. De tijdelijke weg die er nu ligt wordt verwijderd. Wel blijft er een wandelpad bestaan naar de Marsweg.

De omgevingsvergunning biedt daarnaast de planologische grondslag om twee zomerhuizen te mogen bouwen. De concrete bouwvergunning daarvoor zal door de eigenaar zelf worden aangevraagd. Dit maakt dus geen deel uit van de nu gevraagde vergunning. Wel zal de overeenkomst ook ten aanzien van de slaapplaatsen van kracht worden: het exploiteren van 20 slaapplaatsen op Waalderweg 104 ten behoeve van recreatie-appartementen is dan niet langer mogelijk. Bij de bouwaanvraag voor de zomerhuizen moeten de bouwregels in acht worden genomen die staan in de regels bij de functie Recreatie – Verblijfrecreatie terreinen. Dit zal als voorwaarde aan het bindend advies worden verbonden.

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

Daarnaast zal de eigenaar een nieuwe vergunning nodig hebben voor de stolpwoning. De verleende vergunning kan namelijk niet meer worden gerealiseerd en zal worden ingetrokken.

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

  Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning en het effectueren van de overeenkomst met de eigenaar van Waalderweg 104 leidt tot het intrekking van het enige nog aanhangige beroep tegen de omgevingsvergunning voor de realisatie van de 90 flexappartementen. Dit zou betekenen dat die vergunning onherroepelijk wordt.

- **Beleidsmatige consequenties**
  Dit is hiervoor onder het kopje 'Bindend advies' uiteengezet.

- **Overleg direct aanwonenden**
  Met de direct aanwonenden heeft meermaals overleg plaatsgevonden. Er is meegedacht met de wensen en suggesties, deze zijn in het plan verwerkt.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

Gemeentewet, Omgevingswet, (tijdelijk) omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen, Burgerlijk Wetboek.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

Op 17 april 2024 (zaak 3428311) heeft de raad ingestemd met het bouwplan voor het realiseren van 90 flexwoningen aan de Marsweg Noord. Onderdeel van dit raadsbesluit was onder andere:

8. *In te stemmen met een onderzoek door het college naar de 'Ontsluiting variant B' (rechtstreekse ontsluiting op de Waalderweg), waaronder de verplaatsing van 10 en het inleveren van 10 recreatieve slaapplaatsen (voorheen totaal 20), en als blijkt dat deze wijze van ontsluiten een verbetering en (financieel) haalbaar is, dat hierover nadere advisering en besluitvorming plaatsvindt.*

De omgevingsvergunning ter realisering van het woningbouwplan Marsweg Noord is verleend op 18 juli 2024 (zaak 3456875). Hierbij is uitgegaan van een ontsluiting aan de Marsweg.

Tegen de omgevingsvergunning werden 7 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaren werden ongegrond verklaard. Er is één beroep ingediend bij de rechtbank; door Waddenduyn B.V., eigenaar van Waalderweg 104. Dit beroep moet nog inhoudelijk behandeld worden. Echter, dit beroep wordt ingetrokken als het voorgestelde besluit wordt genomen.

Op 20 mei 2025 heeft het college een besluit genomen met betrekking tot: 'Afspraken hoofdontsluiting locatie Marsweg Noord rechtstreeks op Waalderweg' De raad is via een raadsinformatiebrief van 22 mei 2025 (zaak 3612579) hierover geïnformeerd.

De strekking van genoemd collegebesluit en RIB was:

Inmiddels ligt er een principeakkoord met de eigenaar van het perceel Waalderweg 104 over de overname van de benodigde grond voor de alternatieve ontsluitingsweg en de verplaatsing en reductie van recreatieve slaapplaatsen. Hiermee is een kortere ontsluiting mogelijk voor de flexappartementen De Rietdijk in plaats van de ontsluiting door het open landschap naar de Marsweg. Ook sluit deze alternatieve ontsluiting aan op wensen vanuit de directe omgeving.

In september 2025 leggen wij de alternatieve ontsluiting voor besluitvorming aan u voor. Hiermee geven wij invulling aan onze toezegging op 17 april 2024, "de resultaten - indien gereed - van het onderzoek 'Ontsluiting variant B' worden (met een advies) aan de gemeenteraad aangeboden". Onderdeel van deze besluitvorming en advisering is:
het zogenaamde 'bindend advies' in het kader van de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waaronder de Alternatieve ontsluiting en het verplaatsen van 10 en inleveren van 10 recreatieve slaapplaatsen; de financiële consequenties van de aanleg van de alternatieve ontsluiting.

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3625365

Voorstel ontsluiting Rietdijk en realiseren twee zomerhuizen - financiële consequenties en bindend advies aanvraag omgevingsvergunning

Doelenboom

Programma

2	Goede bereikbaarheid
2.1	Verkeer en vervoer
8	Goed wonen
8.1	Ruimte en leefomgeving

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteiten *Werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheid uitvoeren* en *Afwijken van regels in het omgevingsplan* van 23 mei 2025 met zaaknummer 3616405 voor de aanleg van een nieuwe hoofdontsluiting vanaf de Rietdijk op de Waalderweg en het realiseren van twee zomerhuizen op een perceel N-2929 aan de Waalderweg;
- de Omgevingswet, waaronder de artikelen 16.15 en 16.15a, lid b, onder 1;
- het omgevingsplan Texel, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen, specifiek de functies ‘Agrarisch – Oude land’, Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing’ en het bestemmingsplan Den Burg met de functie ‘Groen’;
- het raadsbesluit “Vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet” van 13 juli 2022;

Overwegende

- dat met de gevraagde omgevingsvergunning uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst van 25 april 2025, gesloten tussen de gemeente Texel en Waddenduyn B.V.;
- dat de aanvraag is voorzien van een goede onderbouwing waaruit geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat er geen belemmeringen worden gezien om aan de aanvraag mee te werken en hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen;

Besluit

1. Mee te werken aan:
   a. het realiseren van een hoofdontsluiting voor het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) op de Waalderweg in Den Burg in plaats van de Marsweg, en
   b. de bouw van twee nieuwe zomerhuizen op een perceel aan de Waalderweg in Den Burg (N-2929), waarbij 10 recreatieve slaapplaatsen worden gebruikt van het naastgelegen perceel Waalderweg 104;

   en het college te adviseren de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en daaraan de volgende voorwaarde te verbinden: van toepassing op de aan te vragen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de twee zomerhuizen zijn de regels van de functie Recreatie – Verblijfsrecreatie terreinen zoals opgenomen in het omgevingsplan, onderdeel Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel.
2. Er mee in te stemmen dat de extra kosten ad. € 250.000 voor de aanleg van de hoofdontsluiting van het bouwplan Marsweg Noord (nu de Rietdijk) rechtstreeks op de Waalderweg, ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17-09-2025,

De griffier, De voorzitter,

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Tekening terreininrichting vergunde situatie
3. Tekening nieuwe ontsluiting Rietdijk
4. Tekening locatie twee nieuwe zomerhuizen
5. Onderbouwing - etfal