

Advies

Project Flexwoningen Marsweg

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

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 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;
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 Zuid en Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3);
4. 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).

Toelichting

Vaststelling grondexploitatie project Flexwoningen Marsweg. Hiermee wordt de versnelde realisatie van 222 betaalbare flexwoningen mogelijk. Het betreft 70 middeldure- en 152 sociale huurwoningen. Dit advies betreft een aanvullende versnelling op het advies 'versnelling woningbouw' uit 2021.

Consequenties

Financieel	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Personeel/Organisatie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Juridisch	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Beleid	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Inkoop/Aanbesteding	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Deregulering	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Majeure risico's	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Beheer	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Belanghebbenden	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Zaaknummer	3263988

Bijlagen

1. Risicoanalyse en overzicht nieuwe grondexploitatie Flexwoningen Marsweg (vertrouwelijke bijlage).
2. Projectgebied Marsweg Zuid (A) en Noord (B);
3. Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuid (A) en Massastudie Marsweg Noord (B);
4. Samenvatting grondexploitatie en effect WBI (vertrouwelijke bijlage);
5. Verslag wensen en opmerkingen inloopavond en gesprekken met aanwonenden.

Project Flexwoningen Marsweg

Samenvatting

Het college stelt de raad voor 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. €1.760.000 uitgaande van de toekenning van de subsidie Woningbouwimpuls ad. ca. € 1.118.000. Medio december wordt duidelijk of de Woningbouwimpuls wordt toegekend.

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. Doel is om in het 4^e kwartaal 2023 te starten met het plaatsen van de eerste woningen op Marsweg Zuid (naast Buurtskap De Tuunen). Voor het project is een aanvraag ingediend voor de Woningbouwimpuls van het Rijk, 4e tranche van € 1,18 miljoen. Direct aanwonenden van beide gebieden zijn persoonlijk geïnformeerd en voor de andere geïnteresseerden is een inloopbijeenkomst georganiseerd. In verband met de urgentie op de huizenmarkt worden procedures gevolgd, maar de keuze voor het projectgebied is sneller (en met minder participatie) gemaakt.

Het project is een inhaalslag voor het tekort aan betaalbare huurwoningen op Texel. Voor starters, jonge gezinnen, spoedzoekers (bijvoorbeeld door echtscheiding en mensen met een nieuwe baan) zijn nauwelijks woningen beschikbaar. Daarnaast is er de opgave voor de huisvesting van statushouders en vluchtelingen. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar kansen om flexwoningen te realiseren en acht deze kans groot. Een broodnodige 'flexibele schil' in aanvulling op de permanente woningvoorraad.

Marsweg Zuid en Marsweg Noord

Op Marsweg Zuid worden 70 middeldure- en 50 sociale huurwoningen voor 40 jaar gerealiseerd. Er is een intentieovereenkomst met ontwikkelaar RaboSmartbuilds en Woontij. Partijen beogen de realisatie van een fijne wijk met goede duurzame & circulaire flexwoningen. De ruimtelijke opzet sluit aan op de hoven/ervenstructuur van de aansluitende woonwijk Buurtskap De Tuunen, ook qua type woningen en uitstraling. Het landschap is leidend en de woningen zijn 'te gast'. De woningen hebben geen tuin. Het totaalbeeld geeft een landelijk gevoel. De ruime 'groene' openbare ruimte draagt bij aan de gezondheid en leefbaarheid. De gezamenlijkheid en de hofstructuur versterkt de cohesie en verdringt de eenzaamheid. Senioren, starters en kleine gezinnen wonen in verschillende typen woningen en vormen een hechte leefgemeenschap. Als de woningen in de toekomst weggehaald worden, wordt de grond weer teruggegeven aan het landschap. In het huidige bestemmingsplan Den Burg heeft dit gebied reeds de uit te werken bestemming 'wonen'.

Op Marsweg Noord worden 102 sociale huurwoningen voor 20 jaar gerealiseerd. De woningen zijn kleiner dan Marsweg Zuid en hebben een meer compacte opzet. De ruimtelijke opzet is gebaseerd op tijdelijk wonen, dus het landschap wordt niet volledig ingericht. Het past wel bij het principe wonen in het landschap, zoals Marsweg Zuid en Buurtskap De Tuunen. Het gebruik van de woningen is gericht op doorstroming naar de permanente voorraad. Voor ontwikkeling en exploitatie van de woningen op Marsweg Noord is de gemeente in overleg met Woontij.

Voor het project worden gronden ingezet die de gemeente in het verleden heeft verworven voor de uitbreiding van Den Burg. Alle woningen hebben de kwaliteit van permanente bouw en blijven gedurende de gehele exploitatieperiode betaalbaar.

Project Flexwoningen Marsweg

Argumenten tot advies

Nut en noodzaak

Voor nut en noodzaak van het toevoegen van betaalbare huurwoningen wordt hier korthedshalve verwezen naar de samenvatting.

Opzet project Flexwoningen Marsweg

Het project is gelegen aan de oostkant van Den Burg en bestaat uit 2 deelgebieden:

Deelgebied Marsweg Zuid: 70 middeldure- en 50 sociale huurwoningen voor 40 jaar

Deelgebied Marsweg Noord: 102 sociale huurwoningen voor 20 jaar

Voor Marsweg Zuid (naast Buurtschap De Tuunen) is een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld in samenwerking met ontwikkelaar Rabo SmartBuilds en Woontij. Met deze partijen is tevens een intentieovereenkomst gesloten en daarmee de samenwerking geformaliseerd. Zodoende kan, na voorliggende besluitvorming, de verdere uitwerking en ontwikkeling van het gebied voortvarend opgepakt worden

Aansluiting op gemeentelijk woonbeleid

Het project Flexwoningen Marsweg past binnen de ambities in het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. Het project sluit aan op de volgende thema's uit het Coalitieakkoord 'Bouwen aan vertrouwen voor een sociaal en duurzaam Texel':

8. Goed wonen, goede bereikbaarheid

- Bij nieuwe plannen op gemeentegrond bouwen we alleen sociale- en middenhuurwoningen.
- Om al sneller te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen, willen we snel zo'n 70 tot 100 tijdelijke woningen plaatsen.

4. Texel werkt!

- We investeren in onze jeugd en bevolking (scholing, omscholing, woonruimte) en in het aantrekkelijk maken voor jonge werknemers van de overkant om hier te komen werken en wonen. De brede opgave is starters, medewerkers in de zorg/politie/scholen, horecapersoneel, spoedzoekers en statushouders te kunnen huisvesten. Op dit moment lukt dat niet of onvoldoende. De woningmarkt met voornamelijk dure koopwoningen sluit niet aan bij de maatschappelijke vraag.

7. Texel Duurzaam, schoon en innovatief

- De ruimtelijke opzet met zo min mogelijk verharding is klimaatadaptief en goed voor de waterhuishouding. De flexwoningen voldoen allemaal aan het bouwbesluit voor permanente bouw en zijn minimaal "BENG". Er wordt ingevolge het coalitieakkoord ingezet op woningen met lage energierekeningen.

De middeldure huur op Marsweg Zuid (uitgangspunt is een bandbreedte afhankelijk van woningtype van € 763 tot € 1.000 (prijspeil juli 2022) en deze woningen blijven gedurende de exploitatieperiode van 40 jaar als middeldure huur beschikbaar. Ontwikkelaar RaboSmartbuilds is bereid tot doelgroepenbeleid, waaronder voorrang voor essentiële beroepsgroepen en daarover (beleids)afspraken te maken met de gemeente.

De opzet met flexwoningen voor beide gebieden is zowel duurzaam als circulair. Alle woningen voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw en zijn minimaal bijna energieneutraal (BENG). De modulebouw is per definitie circulair. De tijdelijkheid van Marsweg Zuid (40 jaar) stelt de gemeente in staat om alsdan een afweging te maken of er nog woningen op de plek nodig zijn en daar dan zo nodig nieuwe afspraken over te maken. De gemeente blijft (bloot) eigenaar van de gronden en houdt daarmee invloed op wat er op deze gronden gebeurt. De tijdelijkheid van Marsweg Noord (20 jaar) is een gegeven, o.a. door de ligging in "Bijzonder Provinciaal Landschap" (BPL) en de afspraken in het regionale Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 - 2026 (zie onder). Na deze periode kunnen deze woningen prima op andere plekken op het eiland (of elders) worden ingezet, bijvoorbeeld voor personeelshuisvesting.

Woningbouwimpuls 4^e tranche van het ministerie van BZK

Het ministerie van BZK stelt met de Woningbouwimpuls middelen ter beschikking om de woningbouw te stimuleren. De Woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan (1) het versnellen van de woningbouw en (2) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Om deze twee doelen te realiseren draagt de Woningbouwimpuls bij aan (3) maatregelen die:

- Randvoorwaarden voor woningbouw zijn, zoals de noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van een gebied voor woningbouw.
- Een relatie hebben met de stikstofuitspraak en bijdragen aan het verlagen van de stikstofdepositie.
- Gericht zijn op bodemsanering en uitplaatsing.
- Zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Daarnaast draagt de Woningbouwimpuls bij aan gederfde opbrengsten, samenhangend met de betaalbaarheid van woningen.

Afgelopen september is de Woningbouwimpuls aangevraagd. Indien de Woningbouwimpuls wordt verleend, dan is daarmee een aanzienlijk deel van het publieke tekort op de grondexploitatie gedekt.

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen

Marsweg Noord is - in overleg met Woontij - ook aangemeld voor de Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen. Op basis van deze regeling is een bijdrage mogelijk van maximaal € 12.000,- inclusief BTW per woning. In tegenstelling tot de Woningbouwimpuls mag een bijdrage vanuit deze regeling zowel worden ingezet voor een tekort op de grondexploitatie als een tekort op de vastgoedexploitatie. Ook mag deze regeling worden gestapeld op een woningbouwimpuls mits dit niet leidt tot een positief resultaat op de ontwikkeling. Deze regeling is echter overschreven. Er is bericht dat we op de wachtlijst staan. In dit advies wordt hier daarom verder nu niet op ingegaan. Zodra er meer duidelijkheid is wordt u aanvullend geïnformeerd. Deze informatie is naar verwachting eind november/ begin december 2022 beschikbaar zodat u de uitkomst kunt betrekken bij de besluitvorming.

Regionale afstemming Kop van Noord-Holland

Woningbouwplannen dienen regionaal te zijn af gestemd. Marsweg Zuid is met 70 woningen opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK). De wens tot verhoging van dit aantal met 50 naar 120 is reeds bekend bij de overige gemeenten en is formeel voor afstemming voorgedragen. Gelet op de 'status aparte' van Texel is het de reële verwachting dat dit geen probleem zal zijn. Voor de 102 flexwoningen van deelgebied B geldt dat deze niet hoeven te worden opgenomen in het KWK en daarmee niet regionaal hoeven te worden afgestemd. Dit is afgesproken in het Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 - 2026 met de provincie, waarin is opgenomen dat flexwoningen tot 20 jaar gelden als 'flexibele schil'.

Planologische procedures

Er wordt uitgegaan van afzonderlijke procedures voor Marsweg Noord en Marsweg Zuid, op basis van een aanvraag omgevingsvergunning. Marsweg Noord en Marsweg Zuid zijn aangemeld bij het Ministerie van BZK voor de Crisis- en herstelwet (artikel 6 BuChw, doorlooptijd procedure 8 weken). Per 12 oktober is het project toegevoegd aan deze ministeriële regeling voor experimenten en innovaties. Recent heeft de minister bepaald dat het Omgevingswet wederom wordt uitgesteld en dat deze dus niet per 1 januari 2023 in werking treedt, maar op 1 juli 2023. Dat betekent dat we verwachten de genoemde procedure uit de Crisis- en herstelwet kunnen gebruiken. Na ingangsdatum Omgevingswet dient er per deelgebied uitgegaan te worden van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de door het college te voeren procedure onder de Chw dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (artikel 2.12 in combinatie met artikel 2.27 Wabo). Dit is dezelfde verklaring van geen bedenkingen die moet worden afgegeven wanneer er sprake is van een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze verklaring af te geven, waarbij de Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuid (A) en de Massastudie Marsweg Noord (B), zie bijlage 3, het kader vormen voor het afgeven van de verklaring. Hiermee kan het project binnen het gewenste tijdpad worden gerealiseerd.

Wanneer de procedure zou worden gevolgd onder de nog in te voeren Omgevingswet zal het project voor verplicht advies aan de raad moeten worden voorgelegd (artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet). De procedure is vergelijkbaar aan die voor de verklaring van geen bedenkingen. Voorgesteld wordt om in dit besluit reeds dat advies te geven op basis van dezelfde kaders als hiervoor genoemd. Voorgesteld wordt positief te adviseren. Dit betekent dat de raad voorstander is van realisatie van het project zoals dat wordt voorgesteld.

Marsweg Zuid heeft daarnaast een uit werken woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor wordt tevens een uitwerkingsplan voorbereid. Met de invoering van de Omgevingswet vervalt deze optie, tenzij het uitwerkingsplan voor de datum van inwerkingtreding in procedure wordt gebracht. Het is goed om ook op 'dit paard te wedden', dus wordt dit uitwerkingsplan voorbereid en in procedure gebracht. NB: dit werk is hoe dan ook nuttig, want kan ook worden gebruikt voor een procedure onder de Chw of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet.

BPL provincie - Marsweg Noord

De provincie kijkt kritisch aan tegen ontwikkelingen in BPL. Er is begrip vanuit de provincie voor de unieke positie van het eiland Texel en de daarbij behorende woningbouwopgave. In een bestuurlijk overleg op 2 november 2022 heeft de provincie aangegeven dat het plan met een positieve grondhouding zal worden voorgelegd aan de Commissie Ruimte, Wonen en Klimaat. De voorbereiding van de commissie zal gezamenlijk worden gedaan.

Alternatieven

Allereerst dient te worden aangegeven dat voor Marsweg Zuid zeker een ander - zelfs winstgevend - programma mogelijk is. Hiervoor zullen dan dure vrije sector woningen moeten worden toegevoegd, die relatief veel ruimte vragen. Woningen die Texel niet nodig heeft en waardoor er minder betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor Marsweg Noord geldt dat er eigenlijk geen goed alternatief is. De locatie Marsweg Noord is goed gelegen, goed te ontsluiten en financieel doelmatig (alles gebundeld op 1 plek). Voor de doelgroepen van deze woningen is het goed dat de locatie in Den Burg is op korte afstand van het centrum waar alle voorzieningen (scholen, cultuur, sport, gezondheid, enz.) aanwezig zijn.

Consequenties van het advies

- **Financieel**

1. Reeds gemaakte kosten

De voorbereidingskosten voor het project zijn tot aan de vaststelling van deze grondexploitatie ten laste gebracht van het Budget voorbereiding woningbouwlocaties. Deze kosten ad. ca. € 90.000, worden in voorliggende gemeentelijke grondexploitatie gebracht. Het betreft onderzoekskosten (bodem, flora en fauna, taxatie, planeconomie enz.) en de civieltechnische voorbereidingskosten (bouwrijp maken).

2. De Woningbouwimpuls en de gemeentelijke grondexploitatie

Voor de risicoanalyse en de grondexploitatie verwijzen wij hier korthedshalve naar bijlage 1. Bijlage 4 is een samenvatting resultaat van de grondexploitatie met een onderscheid tussen Marsweg Noord en Marsweg Zuid en het effect van de Woningbouwimpuls. Zowel Deelgebied Noord als Deelgebied Zuid hebben geen boekwaarde. De plannen bevinden zich in een vroeg stadium en door wijziging omstandigheden of vanuit onderhandelingen kunnen wijzigingen optreden. Indien de Woningbouwimpuls wordt toegekend wordt de bijdrage dit jaar al overgemaakt.

Zonder de Woningbouwimpuls heeft de gemeente voor het totale project Flexwoningen Marsweg een tekort op eindwaarde van ca. € 2,98 miljoen, of € 13.423 per woning. Indien de WBI-aanvraag wordt goedgekeurd, ontvangen we een (netto contant) bedrag van circa € 1,18 miljoen, of € 5.321 per woning. Normaliter presenteren wij de saldi van grondexploitaties op eindwaarde (conform BBV). De gemeente zal voor het resterende tekort van € 1,76 miljoen op eindwaarde een voorziening moeten treffen.

Hoewel met WBI nog steeds sprake is van een tekort op de gemeentelijke grondexploitatie staan daar wel 222 snel te realiseren kwalitatieve betaalbare huurwoningen tegenover, waarvan de betaalbaarheid gedurende de hele exploitatieperiode is gegarandeerd.

- **Juridische consequenties**

Woningbouwimpuls

De WBI is aangevraagd onder het voorbehoud dat de gemeenteraad de gemeentelijke grondexploitatie vaststelt. Uiteraard zal een eventuele bijdrage aan het 'publieke tekort' conform de regeling moeten worden besteed. De verantwoording vindt achteraf plaats en daarmee is er ook pas op een later moment duidelijkheid en zekerheid.

Intentieovereenkomst

Met de aangegane intentieovereenkomst met Rabo Smartbuilds en Woontij voor Deelgebied Zuid hebben we ons vanaf half september 2022 een jaar gecommitteerd aan de ontwikkelende partijen om met hen tot een haalbaar project en eventuele (anterieure) vervolgovereenkomsten te komen (behoudens de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging zoals opgenomen in de intentieovereenkomst).

- **Beleidsmatige consequenties**

Zie boven onder 'Aansluiting op gemeentelijk woonbeleid'

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**

Het gemeentelijk inkoopbeleid wordt gevolgd. Er zijn geen opdrachten te verstrekken boven de Europese drempelbedragen voor leveringen/diensten en werken. Er wordt in overleg met de Tenderboard een meervoudige onderhandse procedure met een uitgebreide inkoopstrategie gevoerd.

- **Majeure risico's**

Geen verlening Woningbouwimpuls

Indien de gevraagde bijdrage niet wordt verleend is het publieke tekort op de grondexploitatie € 1,18 miljoen hoger.

Geen overeenstemming met RaboSmartbuilds (RBS)/ Woontij

De gesprekken met RBS en Woontij om de planontwikkeling snel te realiseren lopen. Er moet definitieve overeenstemming komen tussen de RBS, Woontij en de gemeente over Marsweg Zuid. Indien deze overeenstemming niet wordt bereikt zal er vertraging ontstaan.

Voorgaande geldt ook voor Deelgebied Noord. Hier moeten de gemeente en Woontij nog definitieve overeenstemming bereiken. Belangrijk voor de haalbaarheid van Woontij is een aanvaardbare onrendabele top, gelet op de beperkte exploitatietermijn van 20 jaar. Woontij en de gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden om financiële risico's te beperken. Het Rijk werkt bijvoorbeeld aan een garantstelling waarmee de financiële risico's van projecten kunnen worden opgevangen in het geval door en binnen de gemeente geen vervolglocatie(s) kan worden gevonden voor de flexwoningen na de eerste exploitatietermijn.

Stikstof

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een streep gehaald door de zogenaamde bouwvrijstelling. Stikstof die bij de bouw van projecten vrijkomt kan niet buiten beschouwing worden gelaten. Dit betekent dat bij de nog te maken proefberekeningen stikstof (aerius) de bouwfase weer moet worden meegenomen. Op dit moment weten we niet of en zo ja hoeveel dit effect zal hebben op het project. Zodra wij hierover duidelijkheid hebben zullen wij u hierover informeren.

Omgevingswet

De ingang van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 juli 2023. Met de Chw kunnen we een verkorte procedure doorlopen en daarmee behoorlijk versnellen qua tijd. Indien we voor Marsweg Noord of Zuid alsnog een procedure onder de Omgevingswet moeten voeren, dan kan dit ertoe leiden dat de planologische procedures langer duren dan verwacht. Immers er is nog nimmer mee gewerkt en de praktijk zal leren of er 'kinderziektes' zijn. Ook is er nog geen jurisprudentie.

Interne capaciteit

Om dit project te kunnen laten slagen zal het intern ook voorrang moeten krijgen. De komende periode zal in beeld worden gebracht hoe en wanneer er bijdragen nodig zijn van GW, Financiën en Vergunningen.

Capaciteit bij Woontij

Ook voor Woontij zal het project Flexwoningen Marsweg in relatie tot de lopende projecten in de buitendorpen een aanslag doen op de capaciteit. Er zal worden gezien hoe de gemeente kan ondersteunen bij de projectvoering.

Algemene risico's

Risico's van prijsstijgingen, bezwaren van de omgeving (hoewel er goed is gekeken om de effecten zoveel mogelijk te beperken, zijn er aanwonenden die direct effect ervaren van de nieuwbouw), planschade (quickscan planschade wordt uitgevoerd). Toets Flora en Fauna Marsweg Noord is in uitvoering.

Tot slot zijn er om risico's uit te sluiten al diverse onderzoeken gedaan of in uitvoering.

Marsweg Zuid:

- ✓ Historisch bodemonderzoek (geen verdachte locatie). Verkennend bodemonderzoek is in uitvoering.
- ✓ Flora en Fauna, geen bijzonderheden.
- ✓ Quickscan Verkeer, geen bijzonderheden.
- ✓ Quickscan Archeologie, gebied is vrijgegeven.

Marsweg Noord:

- ✓ Verkennend Bodemonderzoek, locatie is geschikt voor woningbouw. Alleen ter plaatse van de toegangsdam is een beperkte verontreiniging (asbest en hexachloorbenzeen) aangetroffen. De kosten voor deze sanering zijn meegenomen in de grondexploitatie.
- ✓ Quickscan Verkeer, geen bijzonderheden.
- ✓ Quickscan archeologie: nader archeologisch onderzoek, onderzoek metaaldetectiespecialist en vervolgens een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de voor van proefsleuven.

Beheer

De uitwerking en de aanleg van de buitenruimte gebeurt na overleg met Gemeentewerken. De kosten voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte worden vanaf 2024 opgenomen in het beheerplan openbare ruimte.

Belanghebbenden

- **Provincie Noord Holland**

We zijn met de Provincie Noord-Holland in gesprek aangezien Marsweg Noord in Bijzonder Provinciaal Landschap is gelegen. De provincie is verder per brief formeel geïnformeerd over de plannen voor Marsweg Noord. Ook bestuurlijk is hierover het gesprek aangegaan.

- **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)**

We zijn in overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watercompensatie zullen we binnen het peilvak realiseren waar het project in gelegen is. We voorzien daarvoor geen problemen.

- **Direct Belanghebbenden:**

Het project is op 5 oktober extern bekend gemaakt via een persbriefing.

Net voor de bekendmaking zijn er met direct aanwonenden aan de Hoefslag, Middelton en Marsweg gesprekken gevoerd om hen te informeren over het project.

Verder is er 1 november een inloopavond georganiseerd waar we belanghebbenden geïnformeerd hebben over het project. De belangrijkste reacties op het project zijn:

- In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat men positief is over de komst van de noodzakelijke woningen. Een aantal direct aanwonenden van met name Marsweg Noord zouden liever een andere locatie zien of veel minder woningen.
- Bewoners aan de Middelton en de Hoefslag hebben zorgen over de langzaam verkeersverbindingen die voorzien zijn. Een aantal ziet deze verbindingen liever helemaal niet komen. In de verdere uitwerking van het plan zullen we bezien hoe we invulling geven aan deze verbindingen.
- Bewoners en bedrijven aan de Marsweg hebben zorgen over de toename van verkeersbewegingen en daarmee de veiligheid op de Marsweg en direct aansluitende wegen.
- Er zijn zorgen over de compactheid en uitstraling van het plan Marsweg Noord.

In bijlage 5 is een samenvatting gemaakt van input/reacties die op de inloopavond en met de gesprekken met de bewoners zijn opgehaald. Het college heeft een reflectie daarop gemaakt en een reactie gegeven op de input. Het resultaat daarvan is in deze bijlage te vinden. De reacties hebben geen aanleiding gegeven om het project nu inhoudelijk aan te passen. Het project zal op basis van dit advies verder worden uitgewerkt. Waar mogelijk zal na vervolgoverleg met belanghebbenden rekening worden gehouden met opmerkingen en wensen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- BW, Wabo, Omgevingswet, Chw/BuChw, Omgevingsverordening Provincie (BPL).

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Project Flexwoningen Marsweg

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

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 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;
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 Zuid en Massastudie Marsweg Noord (bijlage 3);
4. 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).

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3263988

Bijlagen

1. Risicoanalyse en overzicht nieuwe grondexploitatie Flexwoningen Marsweg (vertrouwelijke bijlage).
2. Projectgebied Marsweg Zuid (A) en Noord (B);
3. Stedenbouwkundige schets Marsweg Zuid (A) en Massastudie Marsweg Noord (B);
4. Samenvatting grondexploitatie en effect WBI (vertrouwelijke bijlage);
5. Verslag wensen en opmerkingen inloopavond en gesprekken met aanwonenden.