

Bijlage 5

Samenvatting en gemeentelijke reactie op ontvangen input uit de communicatie/inloopavond/gesprekken met aanwonenden.

Verkeer

- Hoe zit het met de verkeersveiligheid?

Reactie

Voor het project is een verkennend verkeersonderzoek gedaan. Dit onderzoek laat geen knelpunten zien ten aanzien van verkeer. In het onderzoek wordt wel geadviseerd om een aantal maatregelen te nemen, te weten:

- *Het verplaatsen van de komgrenzen richting de Waalderweg*
- *Het treffen van maatregelen ter hoogte van Marsweg 3/3A.*
- *Het aanpassen van de omgevingskenmerken*
- *De ontsluiting van de wijk inrichten middels een gelijkwaardig verhoogd kruispunt*

In de verdere uitwerking van het plan zullen we bekijken of en hoe we deze maatregelen gaan uitvoeren. Ten aanzien van de Kadijksweg zijn ook opmerkingen/aanbevelingen gedaan. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat aanvullende maatregelen niet nodig zijn.

- Hoe zit het met de ontsluiting van de Marsweg Noord naar de Hoefslag

Reactie gemeente

Dit betreft een verbinding voor langzaam verkeer. Het is ook de enige aansluiting van het project met aanliggende wijk de Mars. Er is voldoende ruimte om een dergelijk aansluiting te maken. In de uitwerking zullen we bekijken hoe deze aansluiting zo goed en veilig mogelijk op de Hoefslag kan worden aangesloten.

- Is het ontsluiten via de Middelton van langzaam verkeer (wandelaars en fietsers) realistisch omdat de Middelton smal is? Waarom niet al het verkeer ontsluiten via de Marsweg?

Reactie:

Het ontsluiten van langzaam verkeer via de Middelton is realistisch. De reeds gereserveerde doorsteek aan de Middelton is breed genoeg om een dergelijke ontsluiting te maken. In het huidige bestemmingsplan "Den Burg" is deze strook reeds bestemd met de enkelbestemming "Verkeer".

Het plan Marsweg Zuid zal in ieder geval door twee langzaam-verkeersverbindingen verbonden te worden met de wijk de Mars, te weten de verbinding naar de Middelton en naar de Buytengors. Er zal naar verwachting nog een derde voetgangersverbinding naar het woningbouwplan Tuunen 1 gerealiseerd worden.

In de verdere uitwerking van het plan zullen we bekijken hoe de verbinding naar de Middelton vorm gegeven zal worden.

- Waarom niet het langzaam verkeer ontsluiten via een brug en het pad naar het Icarusblauwtje bij de Tuunen? Deze straat is veel breder en overzichtelijker

Reactie:

De aansluiting van Marsweg Zuid op de Middelton is één van de opties voor het langzaam verkeer om naar het centrum van Den Burg te komen. Met de verschillende aansluitingen verspreiden we het langzaam verkeer zodat hinder voor omwonenden wordt verspreid.

Bovendien zijn dergelijke verbindingen in wijk De Mars geen uitzondering. Denk daarbij bijvoorbeeld aan reeds aanwezige verbindingen op de Buytengors en de Duykerdam.

Verder is een aansluiting op het Icarusblauwtje om een aantal redenen niet wenselijk, omdat:

- *Er ontstaat een extra verkeersbelasting op de Vuurvlinder .*
- *Het Icarusblauwtje is een onverharde straat waar we geen extra fietsverkeer naar toe willen leiden.*
- *De watergang tussen Marsweg Zuid en het Icarusblauwtje is breed. Een brug is daardoor een forse investering.*

- Wordt er nog een verkeersonderzoek gedaan naar de veiligheid van het ontsluiting via de Middelton en worden bewoners hiervan op de hoogte gehouden?

Reactie:

Er wordt geen nader verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verbinding met de Middelton. In de technische uitwerking zal de aansluiting op en de veiligheid van de Middelton beschouwd worden. De gemeente zal een voorlopig ontwerp maken voor de inrichting van deze verbinding en bespreken met de bewoners van de Middelton.

- Wat gebeurt er met het boerenwandelpad bij de Jan Ayersloot van Natuurvereniging de Lieuw
Een nieuw voetpad naast de nieuwe ontsluitingsweg dient als vervanging voor het wandelpad.

- Wat wordt het effecten van de Woningbouw qua infrastructuur en geluidsoverlast voor de omwonenden?

Voor het project is een verkennend verkeersonderzoek gedaan. Dit onderzoek laat geen knelpunten zien ten aanzien van verkeer. In de verdere uitwerking van het plan zal ook geluidonderzoek worden uitgevoerd. De verwachting is dat daar geen problemen mee zullen zijn.

Woningbouw

- Hoe komt de gemeente aan de aantallen woningen per deelgebied en de verdeling van de middenhuur? Waarom is er geen mix in Noord en ontstaat er zo geen ghetto.

Reactie:

Op Deelgebied Zuid is voor wat betreft de sociale huur de prestatieafspraken met Woontij - 50 sociale huurwoningen - aangehouden. De overige ruimte is aangevuld met middel-dure huur omdat dit segment op Texel nauwelijks voorradig is. Deelgebied Noord is de benodigde flexibele tijdelijke aanvulling om het grote tekort aan sociale huur op te vangen en de wachtlijst fors terug te brengen.

- Waarom is voor de Marsweg Noord geen ruimer kavel genomen

Reactie:

In dit deelgebied worden de woningen voor een periode van 20 jaar neer gezet. De opzet van dit plan is efficiënt en doelmatig waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt zichtlijnen van bestaande woningen gerespecteerd worden. Verder is het wenselijk om zoveel mogelijk van het landschap open te houden en daarmee een compacte opzet te realiseren.

- Wordt er hoogbouw gerealiseerd op de Marsweg Noord en Zuid?

Reactie:

Nee. De bouwhoogte betreft maximaal 2 bouwlagen met een kap.

- Wordt ons huis minder waard door de geplande woningbouw?

Dat kunnen wij niet beoordelen. Indien men van mening is dat de waarde van het huis minder wordt als gevolg van een planologische maatregel, kan daartoe een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Er is regelgeving omtrent planschade.

- Wat voor type woningen gaan er gebouwd worden?

Reactie:

Flexwoningen. Een flexwoning is doorgaans een flexibele, kleine woning die bedoeld is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Er zullen hier echter ook grotere type woningen/appartementen gerealiseerd worden.

- Wat voor afmetingen krijgen de huizen die gebouwd worden?

Reactie:

De afmetingen zijn voor nu nog niet precies bekend. Wel is duidelijk dat er verschillende afmetingen gerealiseerd worden. Denk daarbij aan 2- en 3 kamer appartementen op de Marsweg Noord en verschillende typen gezinswoningen en seniorenwoningen op Marsweg Zuid.

- Wat zijn de prijzen van de huizen die gebouwd worden?

Reactie:

Het betreffen sociale huurwoningen en middenhuur woningen. De sociale huurwoningen hebben op dit moment een maximale huur van €763,47. De middenhuur woningen hebben maximale huur van €1000,-

Duurzaamheid

- Gaan de woningen na 20 jaar (Marsweg Noord) en 40 jaar (Marsweg Zuid) echt weer weg? Is dat niet zonde van alle gemaakte kosten?

Reactie:

Uitgangspunt is dat de woningen na de afgesproken termijn weg gaan. De woningen zijn bedoeld als flexibele schil om de huidige en komende woningvraag op te vangen. De verwachting is dat de noodzaak voor deze woningen na respectievelijk 20 en 40 jaar niet meer aanwezig is. In dat geval vinden wij het belangrijk om open landschap terug te brengen. Voor wat betreft de kosten. Deze zijn nu nodig om het tekort op de woningmarkt aan te pakken en wij vinden het daarom een verantwoorde investering. Tot slot zijn deze woningen opnieuw te gebruiken, als geheel of als bouw materiaal.

- Hoe duurzaam worden de huizen gebouwd?

Reactie:

De gemeente zal aan ontwikkelende partijen de eis van permanente bouw voor de woningen opleggen. Dit betekent dat de woningen conform bouwbesluit gerealiseerd dienen te worden en daarmee al een hoge mate van duurzaamheid zullen krijgen. Minimaal bijna energieneutraal (BENG).

Procedure:

- Hoe gaat de procedure van het wijzigen van de bestemming Marsweg Noord in zijn werk en hoe lang gaat dit lopen?

Reactie gemeente

De gemeente heeft het project Flexwoningen Marsweg aangemeld bij het Rijk voor de Crisis en Herstelwet ((artikel 6 BuChw, doorlooptijd procedure 8 weken). Het project is ook opgenomen in deze regeling. Dit betekent dat de gemeente een versnelde procedure kan doorlopen o.b.v. een aanvraag voor een omgevingsvergunning is gedaan.

- Hoe kan er bezwaar worden ingediend tegen de Flexwoningen Marsweg Noord en Zuid

Reactie gemeente:

Zoals hierboven aangegeven, zullen wij naar verwachting gebruik maken van de Crisis- en Herstelwet. Dit betekent dat men, nadat de omgevingsvergunning is verleend, beroep kan instellen tegen de deze vergunning.

- Wanneer worden de woningen opgeleverd?

Reactie gemeente

De eerste woningen van Marsweg Zuid worden in het 4^e kwartaal van 2023 opgeleverd. De eerste woningen van Marsweg Noord naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2024.

- Hebben de Texelaars voorrang bij de uitgifte van de woningen?

De woningen zijn bedoeld voor starters en jonge gezinnen, senioren, spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen. Verder volgt uit de huisvestingsverordening dat om een woning in gebruik te nemen er sprake moet zijn van maatschappelijke en/of economische binding.

- Komt er een bestemmingsplan ter inzage?

Naar verwachting zullen we voor beide deelgebieden gebruik maken van de Crisis- en herstelwet. Deze procedure doorloopt de gemeente op basis van een aanvraag omgevingsvergunning.

Op een later moment zullen we voor de Marsweg Zuid een uitwerkingsplan, waarvan de randvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan "Den Burg" zijn vastgelegd, in procedure brengen om de woningbouw planologisch juridisch vast te leggen.

Er komt naar verwachting verder geen reguliere bestemmingsplanprocedure.

- In hoeverre worden de omwonenden betrokken bij de voorlopige ontwerpen?

Reactie:

De bewoners zullen op reguliere momenten in het proces worden geïnformeerd. Zo zal het technisch voorlopig ontwerp van de openbare ruimte de ontwerpen van de woningen worden besproken met omwonenden.

Locatie

- Wat is de reden dat er juist voor dit stuk grond is gekozen voor de ontwikkeling van Marsweg Zuid?

Reactie gemeente:

De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan Den Burg reeds een uit te werken bestemming "Wonen". Dit betekent dat de bestemming "Wonen" reeds geregeld is maar de verdere uitwerking daarvan nog dient plaats te vinden. Stedenbouwkundig is deze locatie logisch als uitbreidingslocatie van Den Burg. Aangezien de locatie ook nog in gemeentelijk eigendom is, leent de locatie zich prima om tot een snelle woningbouwontwikkeling te komen.

- Wat is de afstand tussen de moestuinen bij de Buytengors en Marsweg Zuid

Reactie gemeente:

De verwachting is dat de afstand tot de eerste woningen ca 20 meter zal bedragen.

Informatie:

- Hoe blijf ik op de hoogte van dit project?

Reactie gemeente:

De gemeente heeft op haar website een projectpagina waar de actuele ontwikkelingen rondom het project staan. Verder zal de gemeente op momenten in het proces informatiebijeenkomsten organiseren om belanghebbenden te informeren.

- Waar kan ik mij inschrijven als geïnteresseerde voor dit project?

Reactie gemeente:

Dat kan nu nog niet. De verwachting is dat Woontij en RaboSmartbuilds de woningen zullen ontwikkelen. Zij zullen te zijner tijd bekend maken hoe en waar er ingeschreven kan worden op de woningen. In geval van interesse voor een sociale huurwoning, moet iemand wel op de wachtlijst voor sociale huurwoningen van Woontij (www.woontij.nl) staan.