

Raadscommissie

Dossiernummer	1214
Extern Zaak ID	3263988
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 december 2022
Agendapunt	5
Omschrijving	Project Flexwoningen Marsweg
Organisatieonderdeel	Beleid & Vergunningen
Portefeuillehouder	R. van de Belt
Aanleiding	Coalitieprogramma

Bijlagen
Raadsadvies Flexwoningen Marsweg
Bijlage 1 - Grex Flexwoningen Marsweg - VERTROUWELIJK
Bijlage 2 - Projectgebied Flexwoningen Marsweg Zuid (A) en Noord (B)
Bijlage 3 - Stedenbouwkundige schetsen Marsweg Zuid (A)- Massastudie marsweg Noord (B)
Bijlage 4 - Samenvatting Grex Flexwoningen Marsweg met effect WBI - VERTROUWELIJK
Bijlage 5 - Verslag wensen en opmerkingen inloopavond en gesprekken met aanwonenden

Geagendeerd	Vergaderdatum
B&W	8 november 2022
Stukken voor commissie en raad	11 november 2022
Raadscommissie	1 december 2022
Raadsvergadering	14 december 2022

Toelichting

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 4e kwartaal 2023 te starten met het plaatsen van de eerste woningen op Marsweg Zuid (naast Buurtschap 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/erven-structuur van de aansluitende woonwijk Buurtschap 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 Buurtschap 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.