

Reactie brief Buren t Land

Ad1. We voeren de open dialoog in een bredere context, ook met andere belanghebbenden en betrokkenen. Er is wel degelijk verder onderzoek gedaan op basis van zorgpunten. Er is gekeken naar mogelijke alternatieve ontsluiting van het perceel, er is gekeken naar de verkeersveiligheid. Aantal en type woningen zijn aangepast (van 50 naar 40) en zoveel mogelijk geprogrammeerd in de lage middenhuur. Landschappelijk goed ingepast met behoud van de Elzensingels en passend in de structuur van woningbouw langs de hoofdweg. De gepresenteerde beelden betroffen sfeerimpressies, nog geen definitieve plaatjes.

Ad2. Wij begrijpen dat u zorgen heeft over de impact van de grootte van deze ontwikkeling. Wij denken dat we door de plannen goed in te passen de door u ingeschatte impact positief kunnen beïnvloeden. Zo wordt de verkeersveiligheid geborgd door een goede opstelplek bij opgang van de Melkweg te maken, wordt de landschapsstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd en worden de woningen zo goed mogelijk Terschellings ingepast. De aantallen zijn noodzakelijk om tot een financieel haalbaar plan te komen, waarbij overigens gerekend wordt met een maatschappelijk (minimaal) rendement voor de ontwikkelaar.

Ad3.

1. De TOV is aanjager geweest van dit initiatief. Zij hebben de eerste contacten met SmartBuilds gelegd. Sinds vaststelling van het Woonprogramma 135+ is de ontwikkeling van woningen voor werknemers een belangrijke pijler. Met de invulling van dit project wordt voldaan aan een breed ervaren behoefte aan toevoeging van woningen voor economisch gebonden huishoudens op het eiland. De TOV ondersteunt dit; bijvoorbeeld door het uitzetten van een enquête in hun achterban om nog meer zicht te krijgen op de specifieke vraag. Zij vervult geen rol in de ontwikkeling of in het beheer van de te bouwen woningen.
Het betreft een ontwikkeling met een exploitatie van 40 jaar. Daarna wordt opnieuw bekeken of er nog behoefte is aan de woningen. SmartBuilds wordt straks verplicht de kavel na 40 jaar op te leveren zoals aan het begin.
2. De betreffende kavel op Halfweg is niet in eigendom van de gemeente om het jarenlang als grasland te behouden. Het gebied is eerder aangewezen als zoekgebied voor woningen. Als er nu geen woningen gebouwd zouden worden, zou er op termijn een andere ontwikkeling toegestaan worden. Dit al naar gelang maatschappelijke behoefte.
3. Er is inderdaad een enquête uit 2022 waarin behoefte gepeild is naar tijdelijke woonruimte voor werknemers. Er zijn sindsdien diverse initiatieven/verkenningen geweest die het niet hebben gehaald. SmartBuilds acteert in een specifiek segment (middenhuur) waar op dit moment op het eiland geen aanbod in is. Juist hier komen startende werknemers / kleine huishoudens moeilijk aan een woning, omdat er een gat gaapt tussen mogelijkheden in de sociale huur en het aanbod van koopwoningen (te duur). SmartBuilds zet samen met de TOV opnieuw een enquête uit om de specifieke vraag helder te krijgen, maar is er van overtuigd dat woningen in dit segment op verhuurbaar zijn en blijven. Tezamen met andere signalen uit de markt vormt dit voldoende onderbouwing voor de behoefte aan deze woningen.

4. Er is stikstofonderzoek gedaan en ook onderzoek naar flora en fauna; dit is nodig om planologisch toestemming te krijgen om deze woningbouw mogelijk te maken. De locatiekeuze voor Halfweg is gebaseerd op een aantal kenmerken van deze locatie (waaronder de mogelijkheden tot stikstofsaldering), die gunstiger waren dan op andere (centrale) locaties die in beeld waren. Belangrijkste: eigendom, grootte van de kavel, nabijheid Natura 2000. Naast deze centrale locatie (gekozen door de gemeente) heeft de TOV een aantal verspreid liggende locaties (via achterban) aangedragen voor kleinere ontwikkelingen in aanvulling op de centrale plek; deze zijn deels nog in onderzoek.
5. Parkeren en mobiliteit – De norm van 1 parkeerplaats per woning wordt altijd gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen op het eiland. De verkeersstromen zijn onderzocht; er wordt geen rekening gehouden met piekbelasting van de boot.
6. Verkeer en natuur – Het karakter van de Melkweg verandert, dat is helder. En noodzakelijk voor een goede ontsluiting op de Hoofdweg. Ontwikkelingen in relatie tot verplaatsing van de havenfaciliteit leidt tot andere verkeersstromen; deze betreffen een andere opgang tot de Hoofdweg als de ontsluiting via de Melkweg. De gemeente is bezig met een mobiliteitsplan dat integraal kijkt naar alle verkeersstromen op het eiland en mogelijke verbeteringen daarin.

De alternatieve route via de zuidkant van het bedrijventerrein wordt niet gekozen- daarmee blijft het beschermde gebied buiten schot. Op de weidegronden naast de Melkweg zijn ook veel vogels aanwezig. Hiervan is in het flora en fauna onderzoek gesteld dat (de bouw van) de woningen geen significante invloed heeft op deze populatie.
7. Bufferzone bedrijventerrein- In de planvorming wordt rekening gehouden met de hinderzone vanuit het bedrijventerrein. Dit wordt meegenomen in de planologische procedure. De industrie behoudt haar milieurechten in dit gebied.
8. Bebouwing polderzijde – Voor de afwijzing van projecten aan de polderzijde zullen diverse redenen geweest zijn. De gemeente maakt integrale afwegingen voor veranderingen in de omgeving in context van (nieuwe) ontwikkelingen in de maatschappij.
9. Economische schade – Of er sprake zal zijn van economische schade kan worden vastgesteld in een planschadeprocedure.
10. Netcongestie en verduurzaming – onderzoek bij Liander heeft uitgewezen dat de huisaansluitingen die nodig zijn per eind 2027 aangesloten kunnen worden. Er wordt ook gekeken naar opties om het net zo min mogelijk te belasten.

We vinden het spijtig dat u als Buurtschap niet het gevoel heeft dat u gehoord bent. De gemeente en SmartBuilds hebben namelijk serieus kennis genomen van uw standpunt en zorgen. We hebben gekeken naar mogelijkheden om mee te bewegen in uw wensen; helaas is dat op een belangrijk punt (grootte ontwikkeling) niet mogelijk.

Deze beantwoording is meegenomen in het Raadsvoorstel in februari 2026 om een voorbereidingskrediet aan te vragen en daarmee een volgende stap in de ontwikkeling te zetten.