

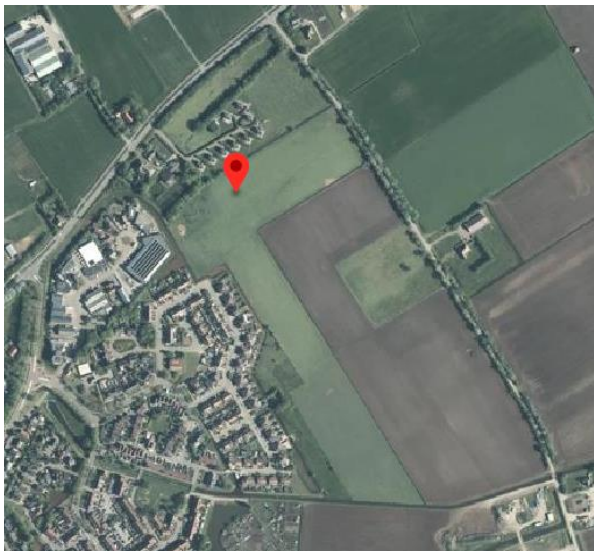
Bijlage bij GS nota – Overwegingen ontheffingsverzoek gemeente Texel tijdelijke flexwoningen

1. Inleiding

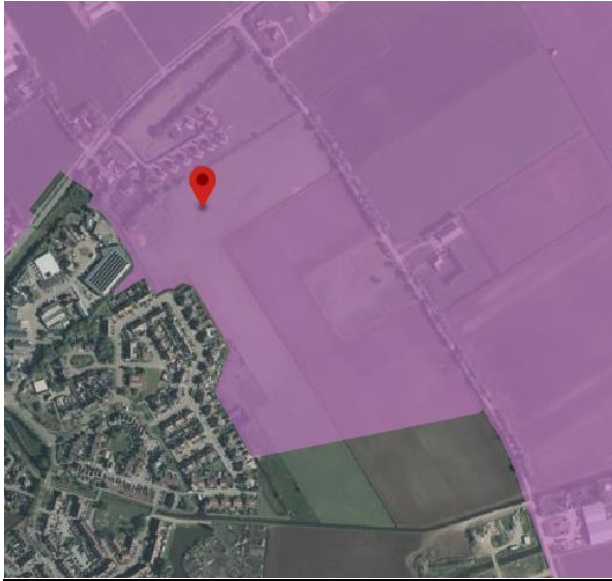
Bij brief van 10 januari 2023 is er door de gemeente Texel een ontheffing aangevraagd van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap (hierna: BPL) voor de realisatie van tijdelijke flexwoningen op de locatie Marsweg in Den Burg, Deelgebied B Marsweg Noord. Het woningbouwplan is in strijd met artikel 6.46 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020 omdat nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waaronder projecten van meer dan 11 woningen) niet zijn toegestaan in BPL. Op grond van artikel 13.4 Omgevingsverordening NH2020 kan er door GS een ontheffing van dit artikel worden verleend indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

2. De ontheffingsverzoek

Het ontheffingsverzoek ziet op de bouw van maximaal 102 tijdelijke flexwoningen aan de Marsweg in Den Burg, Deelgebied B Marsweg Noord in BPL. De gemeente wil hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning afgeven voor 20 jaar. Zie kaarten 1-3:



Kaarten 1-2: Locatie Deelgebied B Marsweg Noord, (Den Burg)



Kaart 3: Locatie Deelgebied B Marsweg Noord, (Den Burg) in relatie tot BPL (paars):

3. De overwegingen

In het ontheffingsverzoek verwijst de gemeente naar:

1. De urgentie om voldoende (tijdelijke) huisvesting te bieden;
2. De status aparte voor de gemeente Texel en het woonbeleid;
3. Het woningbouwplan en een indicatieve schets;
4. Aanvullende argumenten omtrent tijdelijkheid, gevolgen voor BPL en de unieke situatie.

De urgentie om snel en voldoende (tijdelijke) (sociale) huurwoningen te bieden op Texel is evident. De woningmarkt op Texel zit vast. Met het project Marsweg Noord beoogt de gemeente Texel de piek in de woningmarkt van de aankomende 20 jaar op te vangen. De brede opgave is starters, medewerkers in de zorg/politie/scholen, horecapersoneel, spoedzoekers en statushouders te kunnen huisvesten. Voor deze starters, jonge gezinnen en spoedzoekers zijn op Texel nauwelijks woningen beschikbaar. Daarnaast is er de grote opgave van het Rijk om vergunninghouders en vluchtelingen te huisvesten. De huidige woningmarkt met voornamelijk dure koopwoningen sluit niet aan bij de maatschappelijke vraag. De druk op gemeenten en provincies om snel en omvangrijk voor (tijdelijke) huisvesting te zorgen is aanzienlijk. Met deze context is het verzoek van de gemeente om een ontheffing te verlenen begrijpelijk.

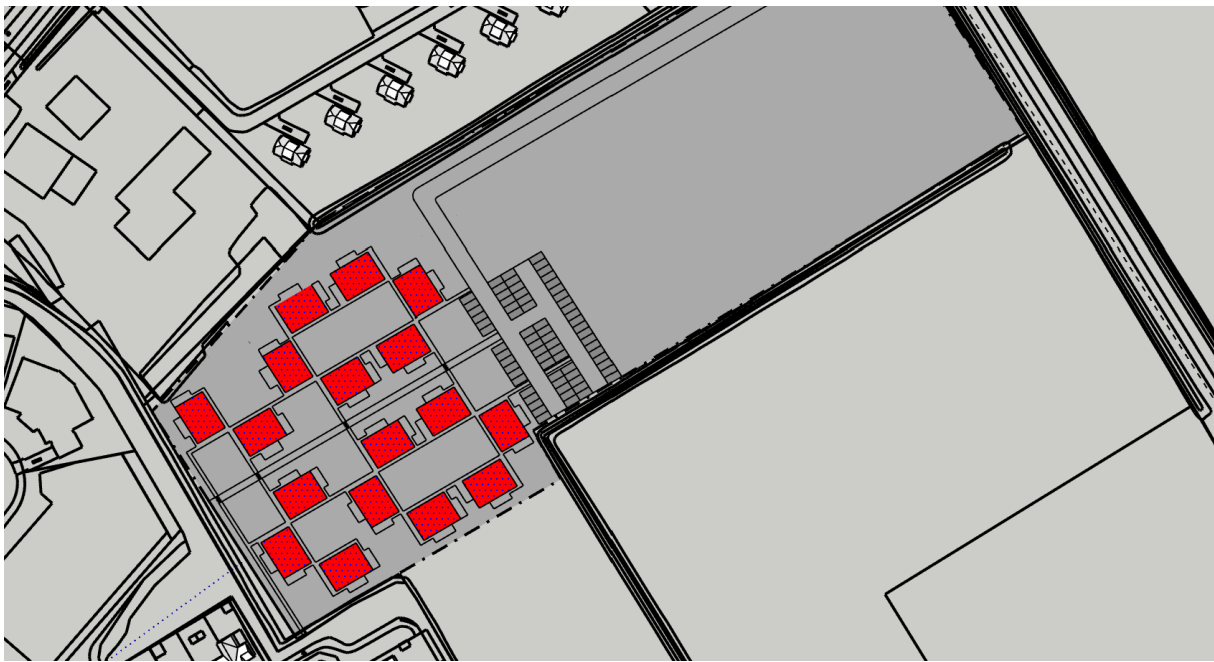
Onderdeel van het project zijn ook 120 woningen op de locatie Marsweg, deelgebied A, deze woningen liggen niet binnen BPL en zijn daarom geen onderdeel van dit verzoek. Deze woningen zijn alleen onvoldoende voor de piek van de aankomende 20 jaar. De prognose is dat na 20 jaar de woningnood op Texel is afgenomen. Daarnaast is 20 jaar lang genoeg om een negatieve exploitatieresultaat te beperken. Den Burg is omringt door BPL en NNN, een andere locatie in de nabijheid van voorzieningen is op Texel niet voor ogen. De gemeente Texel heeft voor het woningtekort nu de noodoplossing van vakantiechalets op de groenstroken in Den Burg, maar deze situatie is ruimtelijk gezien niet wenselijk en geeft ook meer overlast voor omwonenden dan de beoogde flexwoningen.

In het Addendum bij Woondeal Noord-Holland Noord is opgenomen dat de gemeente Texel in het regionaal programma Kop van NH een status aparte heeft. Er is geen relatie tussen de woningbouwproductie op Texel en de woningbouwproductie in de regio, de woningmarkt op Texel functioneert daarmee grotendeels onafhankelijk van de regio. Texel heeft als eiland een eigen woningbouwprogramma voor mensen die maatschappelijk en economisch gebonden zijn. De behoefte van de lokale bevolking staat voorop. Het project Flexwoningen Marsweg past binnen de ambities in het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 – 2030. Het

Project Marsweg Noord sluit aan op het coalitieakkoord 'Bouwen aan vertrouwen, voor een sociaal en duurzaam Texel' waarin ca. 100 tijdelijke woningen voor een periode van 15 tot 20 jaar zijn opgenomen, juist om aan bovenstaande behoefte te voldoen.

Het woningbouwplan dat de gemeente Texel voor ogen heeft bestaat uit 102 tijdelijke flexwoningen van maximaal twee bouwlagen. De flexwoningen zijn flexibel, eenvoudig te (ver)plaatsen en weer te verwijderen, dus niet bedoeld om permanent in of met de grond te zijn bevestigd. De flexwoningen hebben geen permanent karakter en zijn van een andere materialisering dan traditioneel gebouwde woningen. Voor de locatie van Deelgebied B is bewust gekozen door de beschutte ligging van deze hoek en de stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande dorpsrand bij de Hoefslag. Er is stedenbouwkundig gezien gekozen voor een zeer compacte opzet in Deelgebied B waardoor bestaande open stedenbouwkundige zichtlijnen behouden blijven. De ruimtelijke opzet is gebaseerd op tijdelijk wonen, dus het landschap wordt niet volledig ingericht. De flexwoningen passen bij het principe wonen in het landschap, zoals de nabijgelegen Buurtskap De Tuunen en de woningbouwontwikkeling Marsweg Zuid (naast Buurtskap De Tuunen). Het gebruik van de flexwoningen van Marsweg Noord is gericht op doorstroming naar de permanente voorraad.

Zie de schets van het woningbouwplan hieronder. De gemeente Texel komt met een definitief plan zodra GS bereid is om het ontheffingsverzoek te honoreren. Over het definitieve plan wordt dan door de ARK en/of ARO nog een advies gegeven omtrent de ruimtelijke kwaliteit.



Kaart 4: schets woningbouwplan

De beoogde locatie voor het woningbouwplan ligt echter in BPL. De locatie betreft geen habitat voor weidevogels, de inbreuk op de openheid beperkt is door de beschutte ligging en er geen sprake is van aantasting van het kavelpatroon. Op de locatie is er wel sprake van de kernkwaliteit aardkundige waarde. Bij ontwikkelingen die beroering tot een diepte van 1m onder maaiveld vergen is echter in elk geval geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit.

De gemeente meent dat de realisatie van de tijdelijke woonunits geen permanente gevolgen voor het BPL heeft. De beoogde huisvesting zal namelijk na 20 jaar weer worden verwijderd. De tijdelijke omgevingsvergunning borgt samen met de privaatrechtelijke overeenkomst dat de woningen na 20 jaar weer worden verwijderd. Gelijktijdig met de verwijdering van de flexwoningen worden ook de fundering (en overige verharding), het zandbed en de kabels en leidingen verwijderd. De gemeente blijft eigenaar van de grond en brengt de locatie weer in oorspronkelijke staat terug (agrarisch grasland).

Bij een ontheffing moet sprake zijn van een uitzonderlijke situatie zijn, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft. Indien er sprake is van een reeks

van situaties waarin onverkorte toepassing van de verordening leidt tot onevenredige belemmering van het gemeentelijk beleid, dan zal (volgens de wetgever) de provincie de verordening moeten wijzigen.

De juridische risico's van het verlenen van een ontheffing hier zijn beperkt. Het is goed verdedigbaar dat het gemeentelijk belang in dit geval onevenredig wordt belemmerd bij onverkorte toepassing van de verordening. Het gaat om de afweging tussen een tijdelijke inbreuk op het BPL versus het voldoen aan urgente huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Texel. Daarbij heeft de gemeente Texel ook nog een status aparte als het gaat om woningbouw doordat het op een eiland ligt. De gemeente heeft ook aandacht geschonken aan de tijdelijkheid en omkeerbaarheid van de inbreuk op het BPL. Hiermee wordt precedentwerking naar permanente inbreuken op het BPL voorkomen.

4. Het advies:

Op basis van de hierboven geschetste argumentatie, de unieke situatie met een uiterst hoge urgentie en van groot algemeen maatschappelijk- en economisch belang voor de gemeente Texel en conform het woningbouwbeleid en de regionale afspraken is het advies om een positieve grondhouding te tonen ten opzichte van het woningbouwplan en een advies te vragen bij de commissie Ruimte, Wonen en Klimaat omtrent een eventuele ontheffing voor het plan.