

Provincie Noord-Holland  
T.a.v. de heer C. Loggen, gedeputeerde  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
CC: de heer L. Brans, bouwambassadeur

INGEKOMEN - 7 OKT. 2022

Postadres  
Postbus 200  
1790 AE Den Burg

Bezoekadres  
Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222  
F 0222 - 362287  
E gemeente@texel.nl  
I www.texel.nl

Zaaknummer	3228767	Contactpersoon	Hein van der Vlerk
		Telefoonnummer	0610620565
		E-mailadres	Hvandervlerk@texel.nl

Onderwerp	Project Flexwoningen Marsweg Den Burg - Texel	Verzenddatum	6 oktober 2022
-----------	--	--------------	----------------

Geachte heer Loggen,

Met deze brief willen wij u informeren over het Project Flexwoningen Marsweg. Het project betreft de ontwikkeling van totaal 222 betaalbare flexwoningen aan de Oostzijde van Den Burg. In totaal gaat het over 152 sociale huurwoningen en 70 middeldure huurwoningen. De woningen zijn verdeeld over twee deelgebieden, te weten deelgebied A (Marsweg Zuid) en deelgebied B (Marsweg Noord), beide gelegen aan de Marsweg. Zie daarvoor bijlage 1. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, (jonge) gezinnen, spoedzoekers, vergunninghouders en vluchtelingen. Kortom, een broodnodige toevoeging voor een woningmarkt die door haar eilandpositie geen uitwijkmogelijkheden kent.

Wij hebben in dit kader eerder verkennend contact met uw organisatie gehad over de ligging van Deelgebied B in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het is ons bekend dat ontwikkelingen in BPL in principe niet mogelijk zijn, tenzij er een aanmerkelijk maatschappelijk belang is. Texel heeft te maken met aanzienlijke urgenties en taakstellingen qua woningbouw. De 102 sociale huurwoningen van Deelgebied B zijn bedoeld om snel de huidige piek op te vangen en worden geplaatst voor een periode van 20 jaar. 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 Buurtskap De Tuunen en Marsweg Zuid (naast Buurtskap De Tuunen). Het gebruik van de woningen is gericht op doorstroming naar de permanente voorraad. Voor de concept massastudie verwijzen we naar bijlage 2.

Wij zijn ervan overtuigd dat Deelgebied B de juiste woningbouwlocatie is voor de tijdelijke woningbouw. Wij vinden dat genoemde kernkwaliteiten zoals die beschreven worden in het BPL niet aangetast worden. De goede ruimtelijke inpassing in de huidige stedenbouwkundige situatie en behoud van belangrijke zichtlijnen maken dat het plan ruimtelijke aanvaardbaar is, en direct belanghebbenden in het gebied beperkt zal schaden. De verdere onderbouwing over waarom de kernkwaliteiten niet worden aangetast is te vinden in bijlage 3.

Alternatief is het verspreiden van de flexwoningen op kleine groenstroken in Den Burg. Wij hebben om de grootste directe nood te ledigen dit jaar 10 tweedehands vakantiechalets geplaatst achter De Zandkoog aan de Pontweg. Wij zijn echter van mening dat het niet goed is om binnenstedelijk openbare groen hiervoor in te zetten. Het is ruimtelijk niet fraai en komt de waterhuishouding

Zaaknummer 3228767

niet ten goede. De impact voor omwonenden is dan aanzienlijk groter en het is niet efficiënt. Zie ook bijlage 4.

Op 13 september 2022 hebben wij besloten om het Project Flexwoningen Marsweg, waaronder Deelgebied B, verder uit te werken. Het Project Flexwoningen Marsweg is aangemeld bij het Rijk voor de 4<sup>e</sup> tranche van de Woningbouwimpuls. Ook is het project aangemeld voor een spoedprocedure onder de Crisis- en herstelwet. Het streven is om de eerste woningen op Deelgebied B in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024 te realiseren. Naar verwachting neemt de gemeenteraad in december 2022 een besluit over de grondexploitatie.

Graag treden wij op korte termijn met u in overleg over hoe wij de 102 flexwoningen (sociale huur) voor 20 jaar van Deelgebied B binnen BPL snel tot ontwikkeling kunnen brengen. \

Mochten er nog vragen dan kunt u contact opnemen met dhr. H. van der Vlerk.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van gemeente Texel,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. E.C. van der Bruggen ir. M.C. Uitdehaag



Bijlagen:

1. Projectgebied Flexwoningen Marsweg: Deelgebied A (Marsweg Zuid) en B (Marsweg Noord)
2. Concept Massastudie
3. Ruimtelijke onderbouwing deelgebied B (Marsweg Noord)
4. Foto 10 noodflexwoningen achter De Zandkoog



Deelgebied B

Deelgebied A

# .txl



QuickScan Programma "Deelgebied B project Flexwoningen  
Marsweg" versie 3.1 29-9-2022

Huidige situatie







Het programma "Deelgebied B project Flexwoningen Marsweg" is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

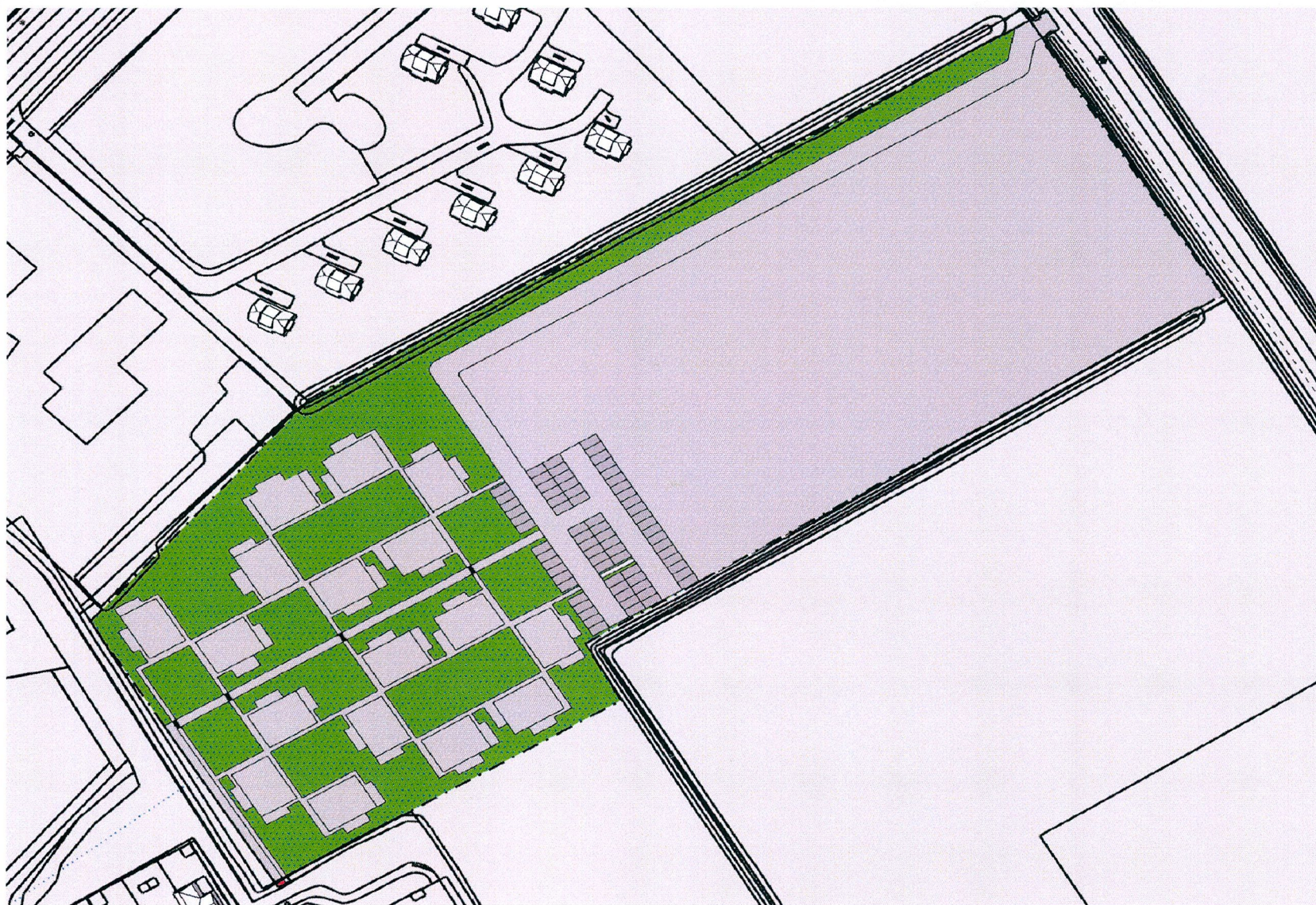
- Locatie: grasveld/wiede gelegen aan Marsweg Texel
- Aantal woningen
  - 65 één-/tweepersoons studio's
  - 35 kleine woningen/appartementen met 2 slaapkamers
- Zoveel mogelijk buiten de zichtcontouren van de vakantiewoningen bouwen
- Ontsluiting autoverkeer aan de Marsweg
- Ontsluiting voetgangers en fietsers aan de Hoefslag
- De uitgeefbare vierkante meters zijn per pagina gespecificeerd, zodat Gemeente Texel op basis van dit document zelf de kosten voor bouw- en woonrijp kan berekenen.

Op basis van de genoemde uitgangspunten presenteert Bedmobile een stedenbouwkundige inpassing van de woningen op de locatie. Er is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de vakantiewoningen (ontsluiting Waalderweg) en de woningen aan de Hoefslag, zodat de massastudie zoveel mogelijk passend is in haar omgeving en dat de nieuwe bebouwing zo min mogelijk in het zicht is' bij de bestaande bewoners.

Er is gekozen voor een ontworpen campusmodel. Het campusmodel is opgebouwd uit 6 woningen plus 6 bergingen per blokgebouw, in 2 bouwlagen. Redenen voor deze opstelling zijn onder meer de stedenbouwkundige inpassing in de wijk/omgeving (niet té massaal) en tevens het beperken van gevelmateriaal en trapwerken en er toch voldoende buitenruimte tussen de verschillende gebouwen wordt gecreëert. Daarnaast is rekening gehouden met de mogelijke verkoopbaarheid van de blokgebouwen aan andere gemeenten, aan het einde van de exploitatietermijn. Tot slot is Bedmobile de mening toegedaan dat de gehandhaafde stramienmaat van de woningen gunstig is voor zowel de productie van flexwoningen als ook de verplaatsbaarheid via de openbare weg.

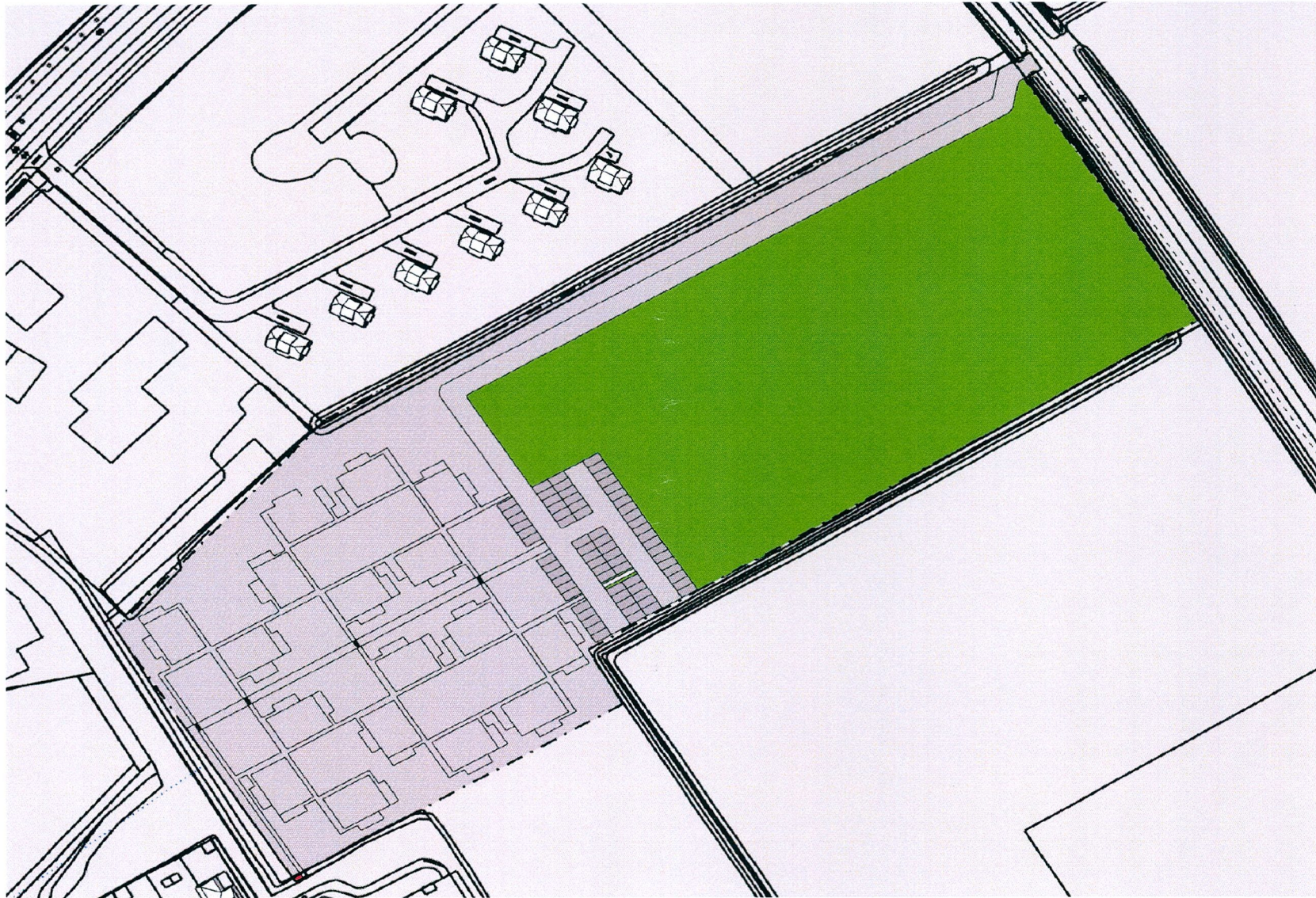
Per pagina zijn de uittrekstaten per onderdeel gespecificeerd, zodat kan worden gerekend aan het bouw- en woonrijpmaken van de locatie.

Algemeen groen binnen bouwvlak  
Totaal ca 8200 m<sup>2</sup>

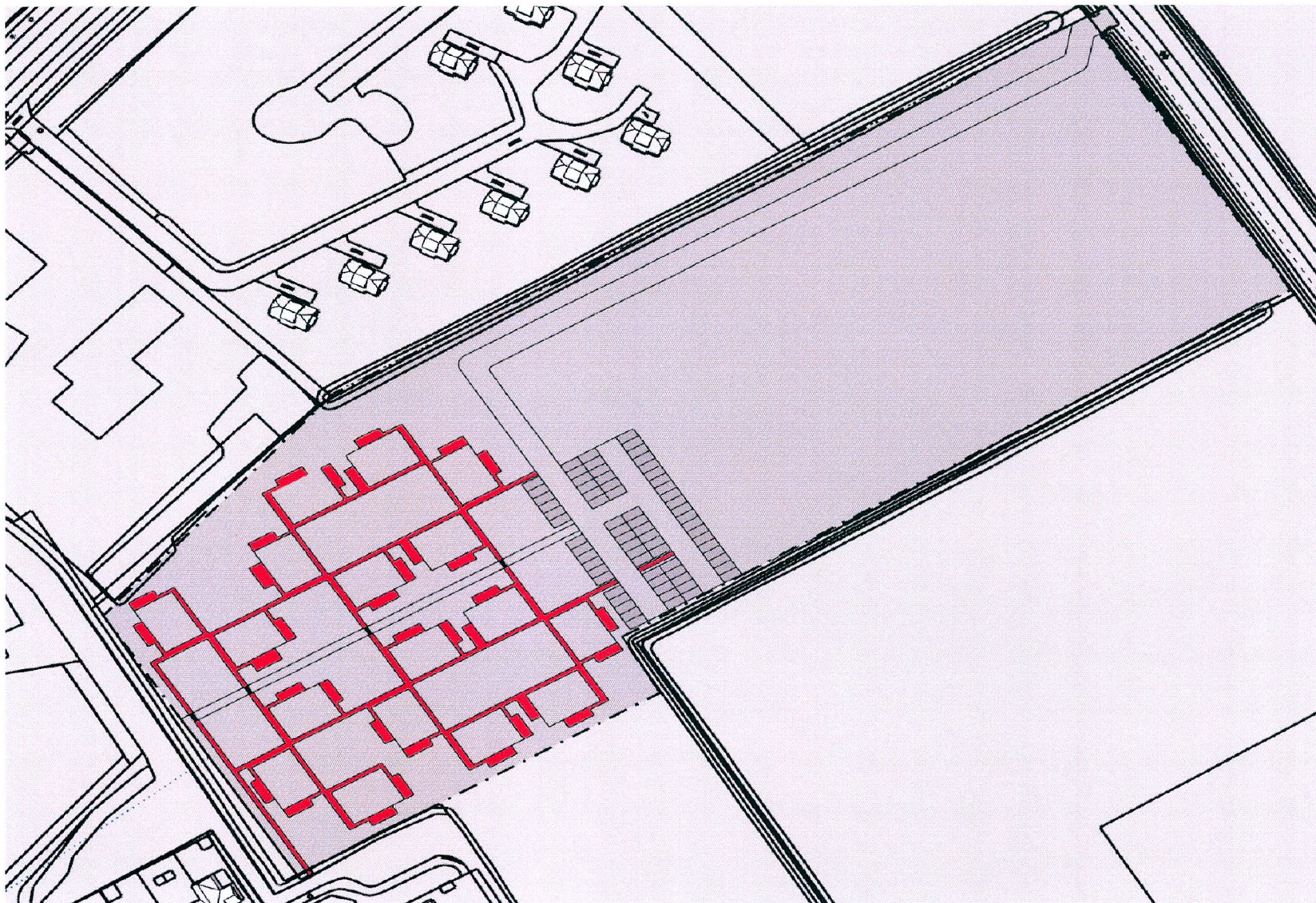




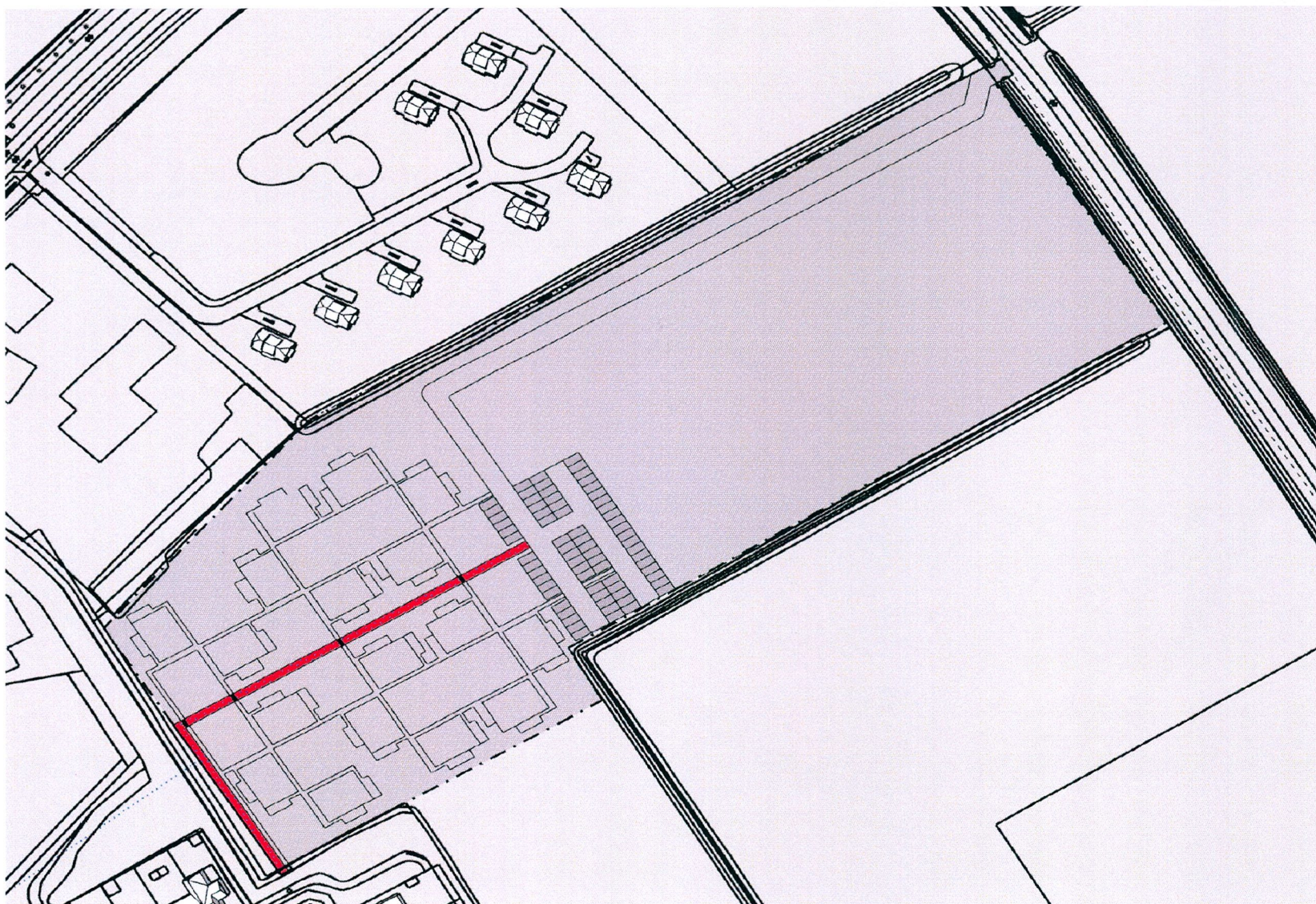
Algemeen groen buiten bouwvlak  
Totaal ca 13.800 m<sup>2</sup>



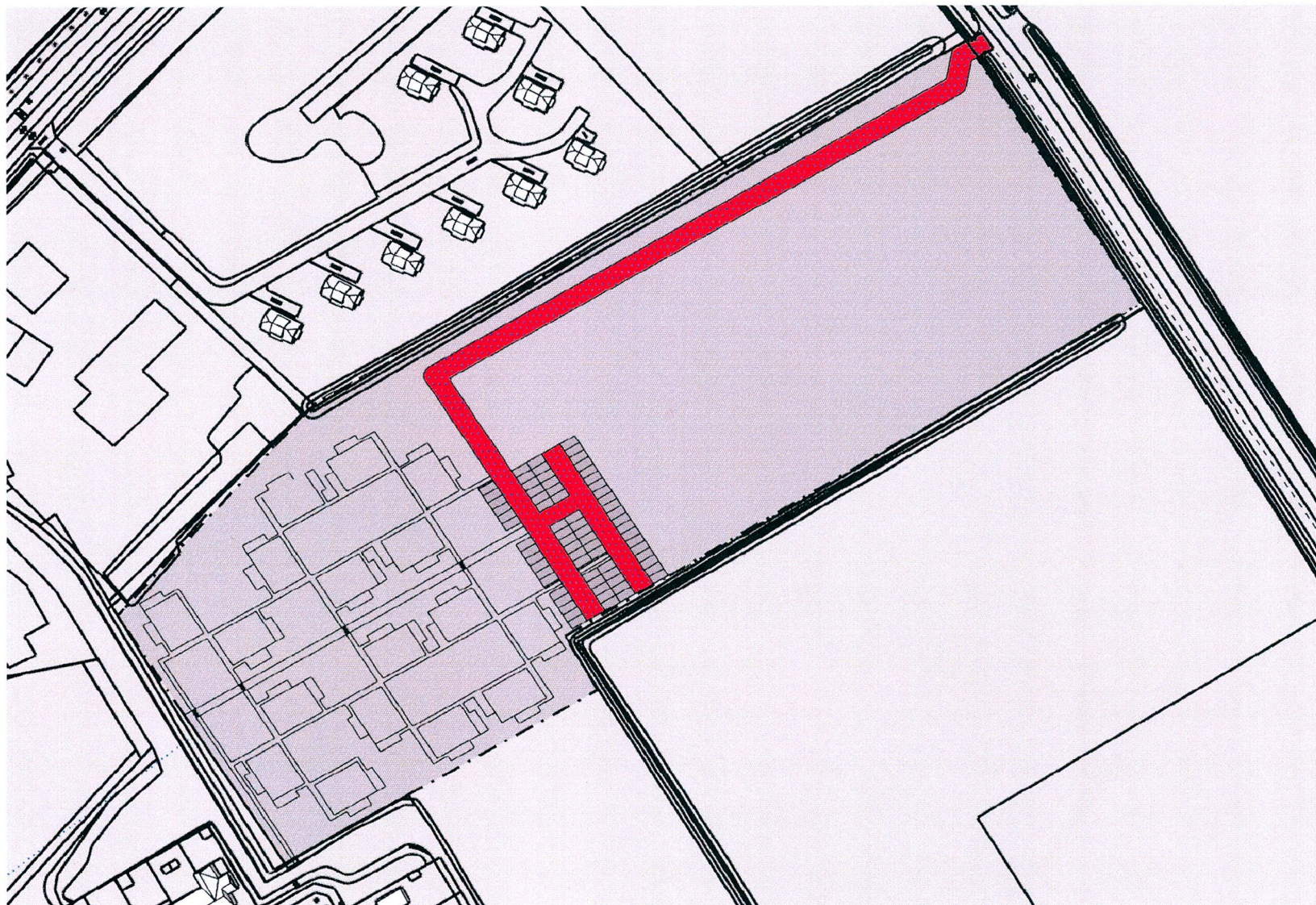
Bestrating/vlonder trottoir en terrassen  
Totaal ca 1.700 m<sup>2</sup>



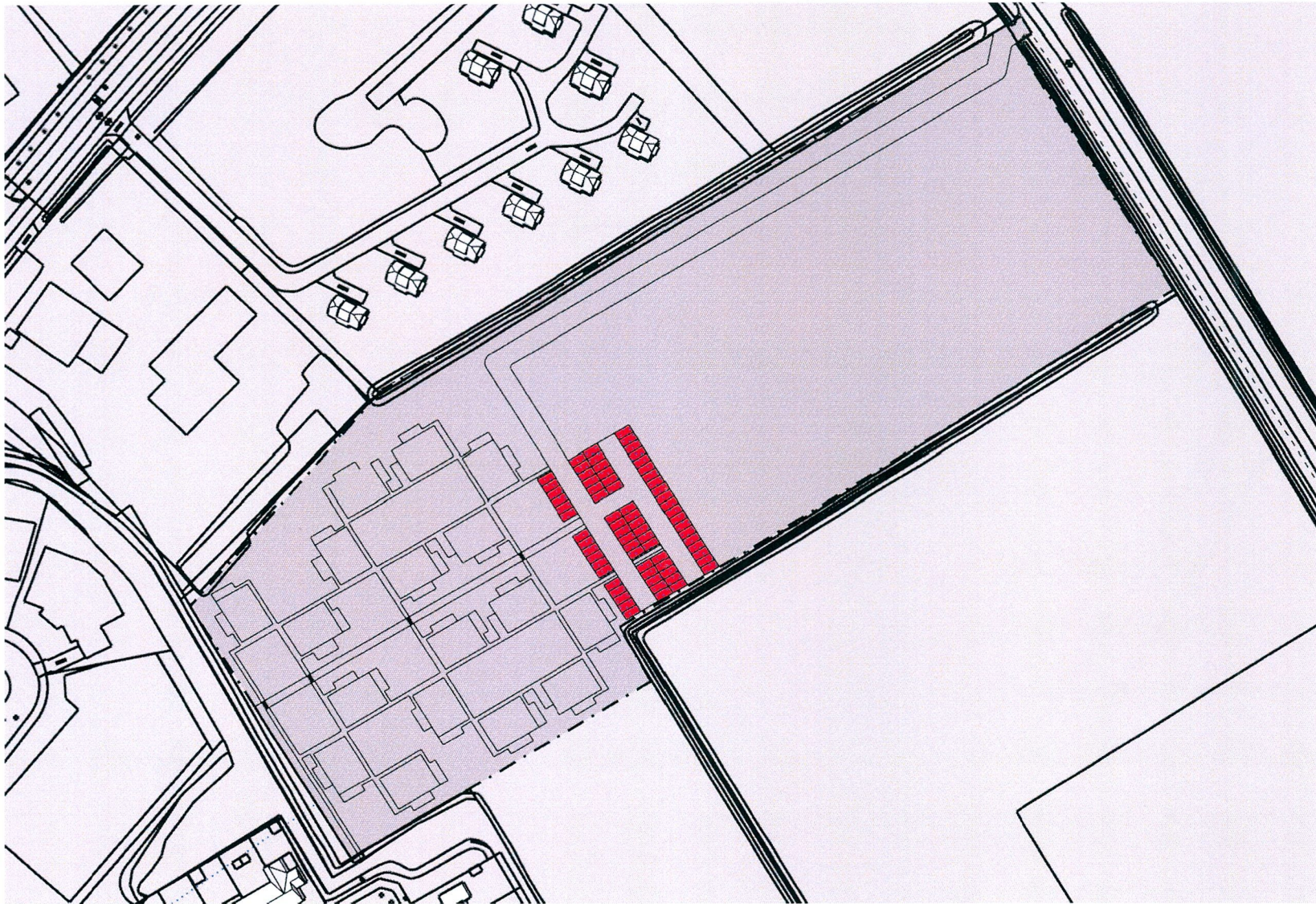
Fietspad  
Totaal ca 400 m<sup>2</sup>



Straat  
Totaal ca 2.000 m<sup>2</sup>



Parkeren  
Totaal ca 900 m<sup>2</sup>





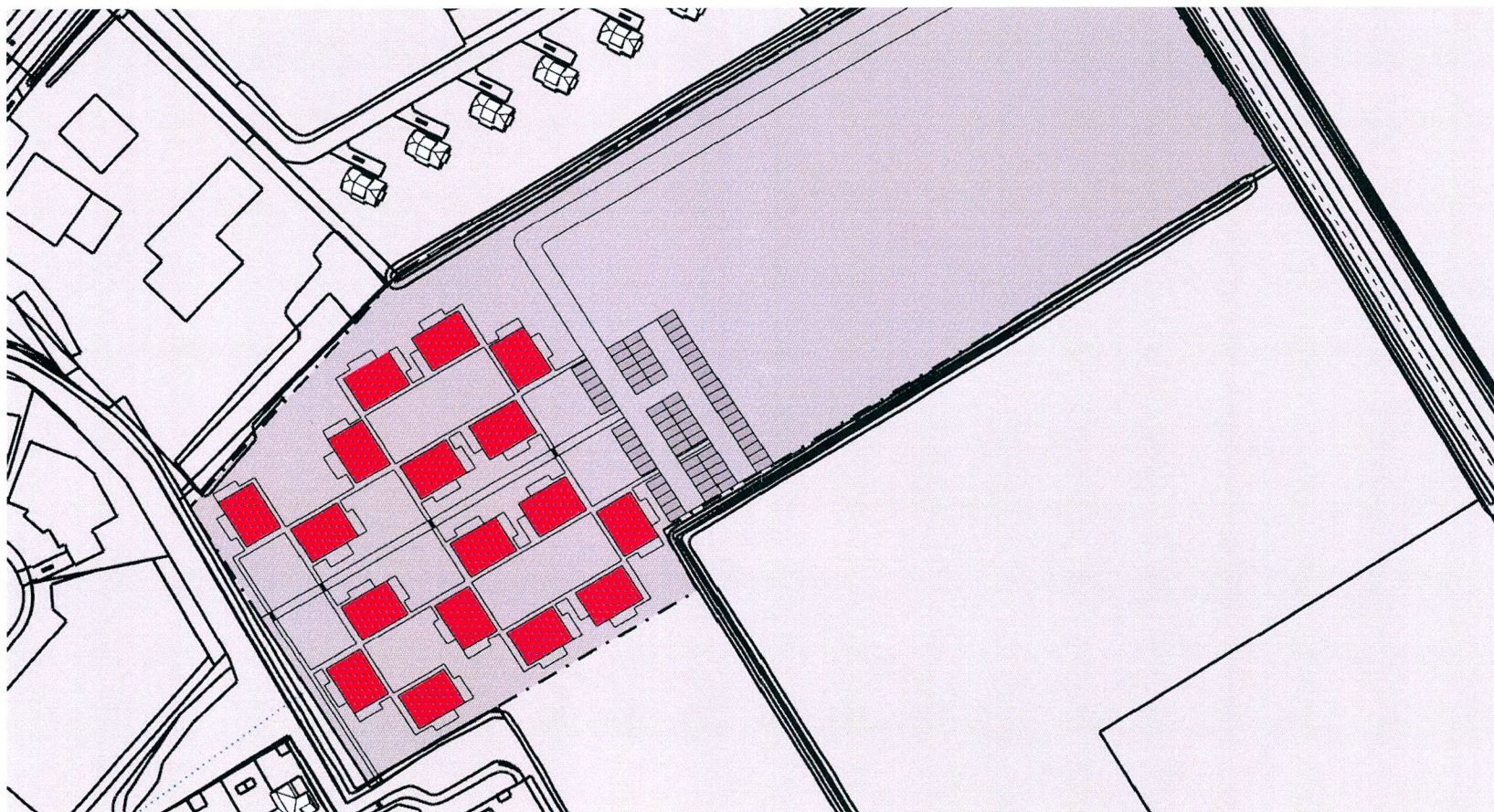
Bouwblokken

Begane grond: 2x 3-kamer appartement  
1x 6 bergingen

Verdieping: 4x 2-kamer appartement

Per eenheid: ca 155 m<sup>2</sup>

Totaal: ca 2.650 m<sup>2</sup>

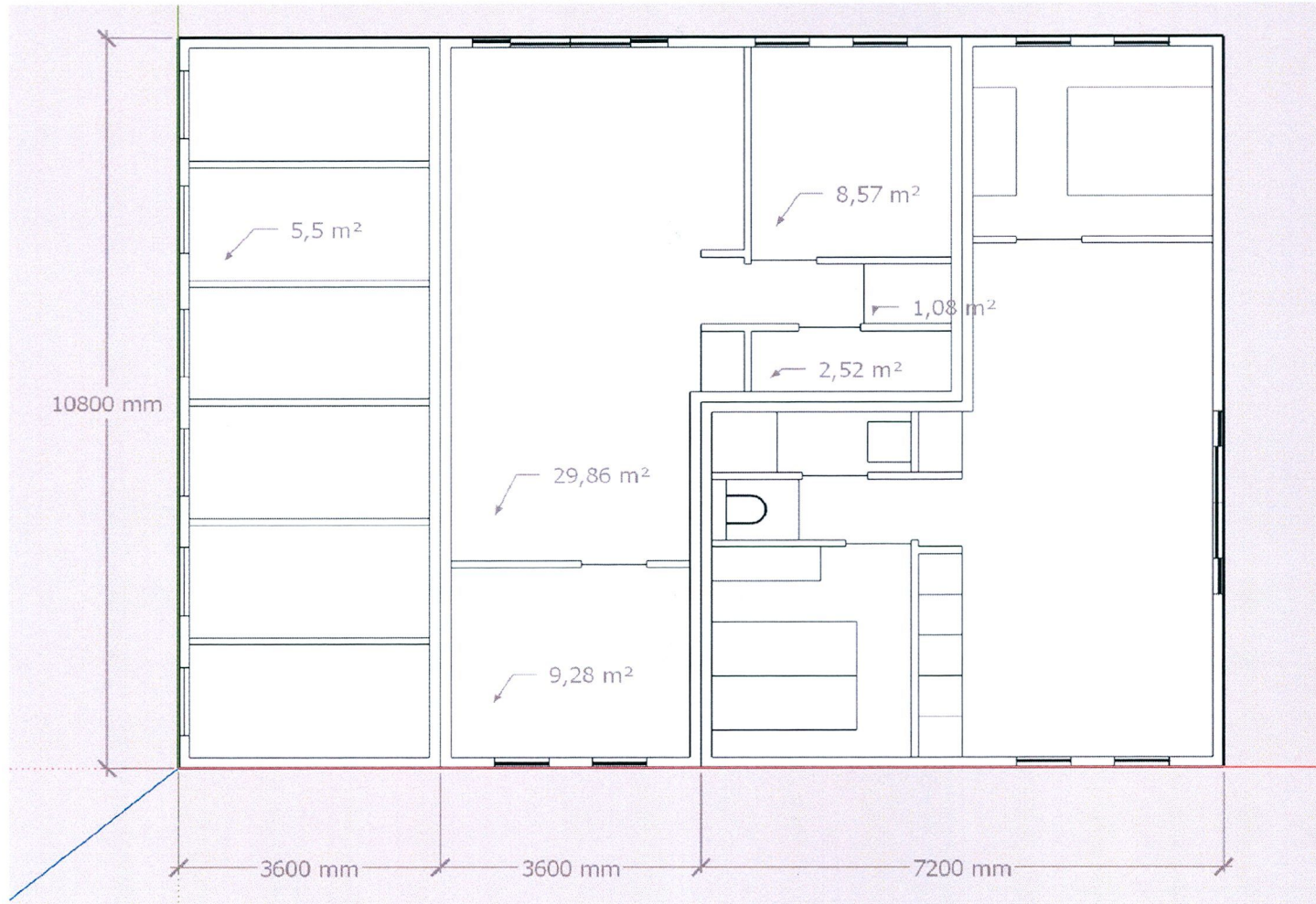




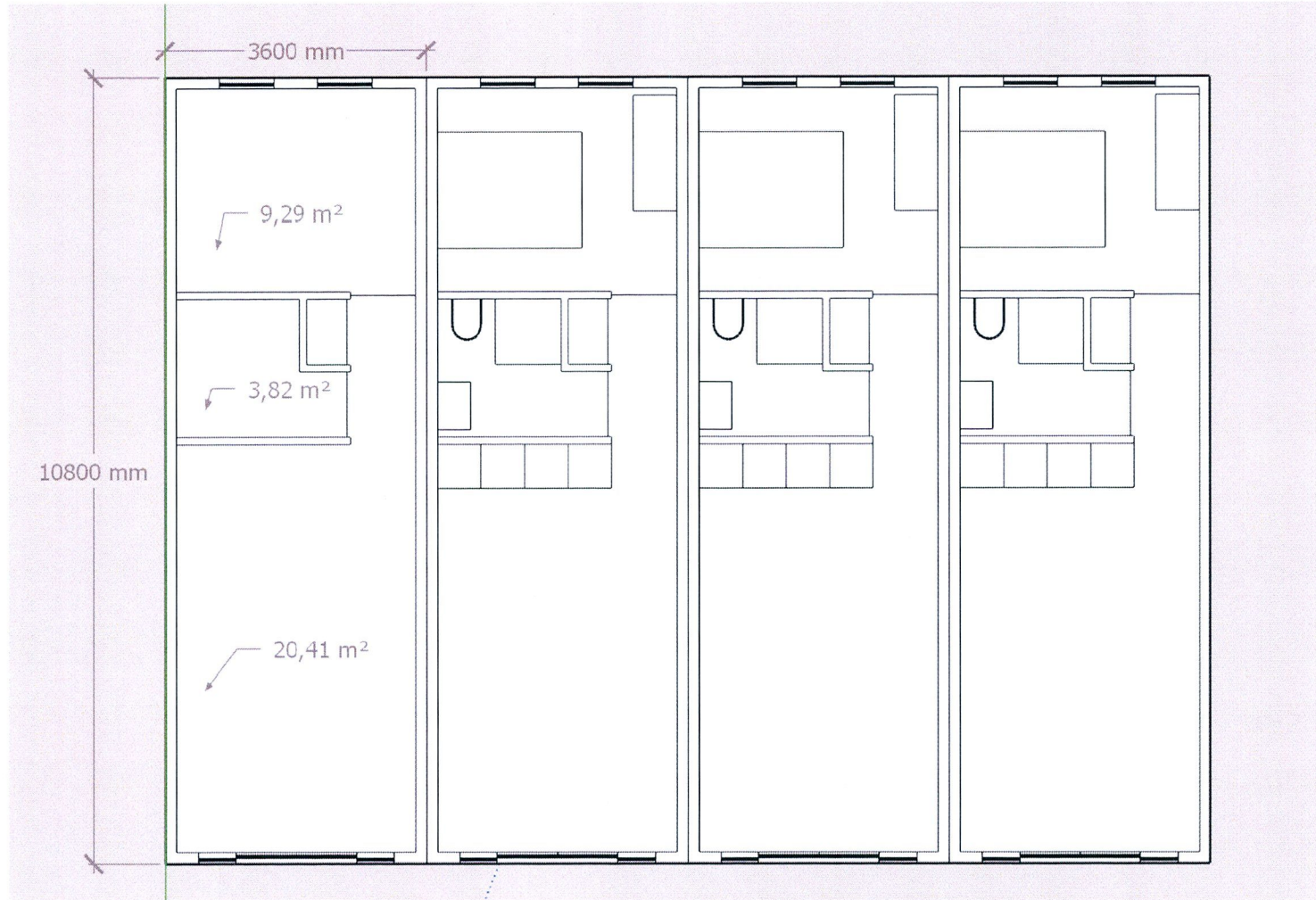
### Plattegrond 3-kamer appartement

3-kamer appartement:      totaal 34 eenheden op de begane grond  
ca 58 m<sup>2</sup> BVO

Berging:                      Totaal 17 x 6 = 102 bergingen  
ca 39m<sup>2</sup> BVO



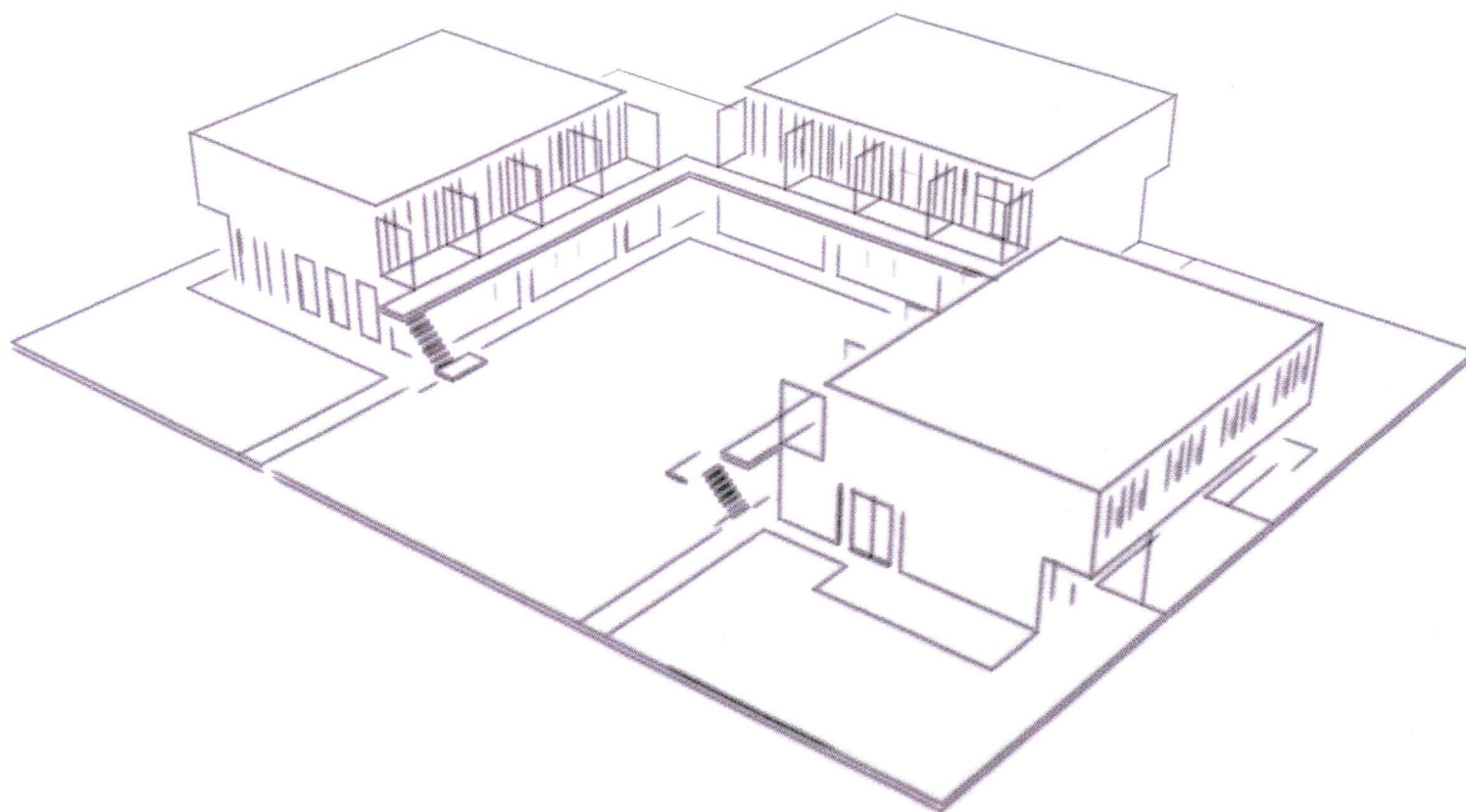
Plattegrond 2-kamer appartement  
2-kamer appartement, total 68 eenheden op de verdieping  
ca 39m<sup>2</sup> BVO





Campusmodel

Schets van mogelijke opbouw van de eenheden

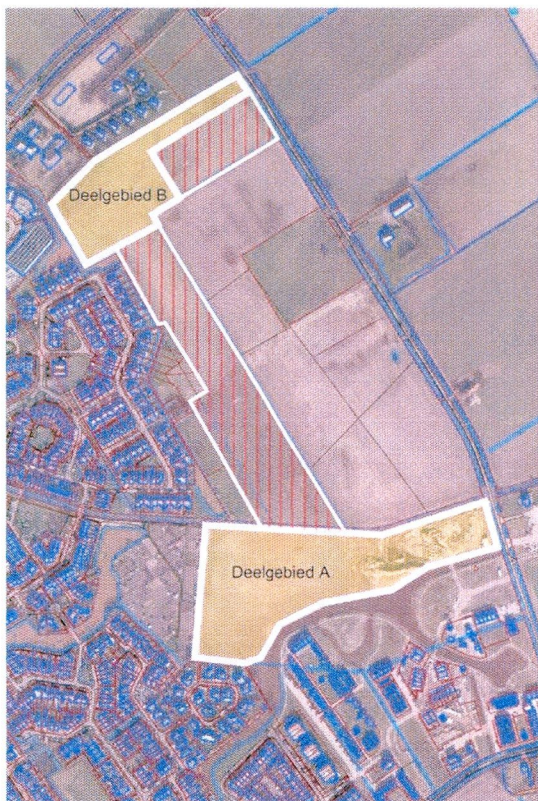


### Bijlage 3 - Ruimtelijke Onderbouwing 'Deelgebied B - Marsweg Noord'

#### Ruimtelijke ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap

In Deelgebied B - Marsweg Noord zijn 102 tijdelijke flexwoningen voorzien. Deelgebied B heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming "Agrarisch". Deelgebied B heeft een ruimtelijke beperking, volgend uit provinciaal beleid, omdat alle gronden buiten de dorpsrand zijn aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het plan is om in Deelgebied B geen permanente woningen te bouwen, maar flexwoningen voor 20 jaar. Wij vragen de provincie om deze woningbouwontwikkeling met een aanmerkelijk maatschappelijk belang toch binnen BPL toe te staan als tijdelijke ontwikkeling in BPL. Er is stedenbouwkundig gezien gekozen voor een zeer compacte opzet in Deelgebied B waardoor bestaande open stedenbouwkundige zichtlijnen behouden blijven, zoals die van de recreatiewoningen aan de Waalderweg en de woningen aan de Hoefslag. Deelgebied B is in het Woonakkoord opgenomen als locatie in visie.




Deelgebied A en B

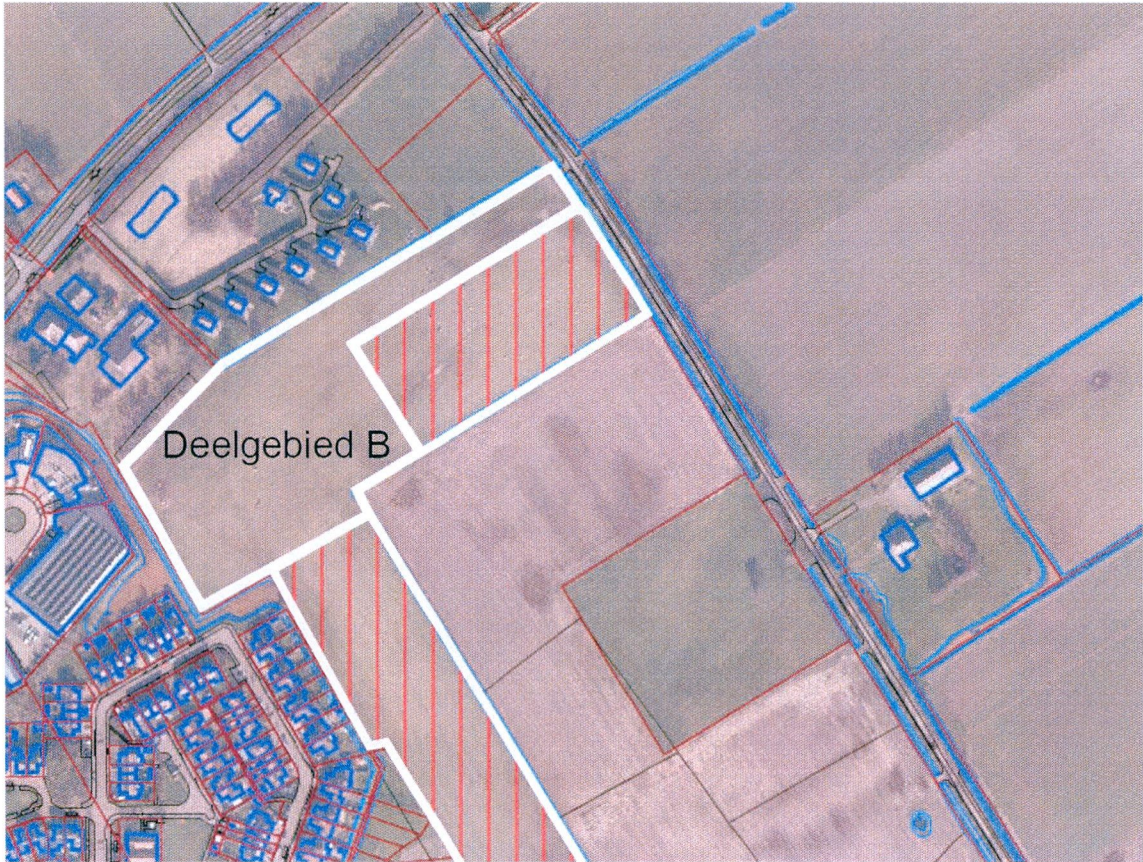


 Uitgangspunt niet bouwen (dorpssrand)

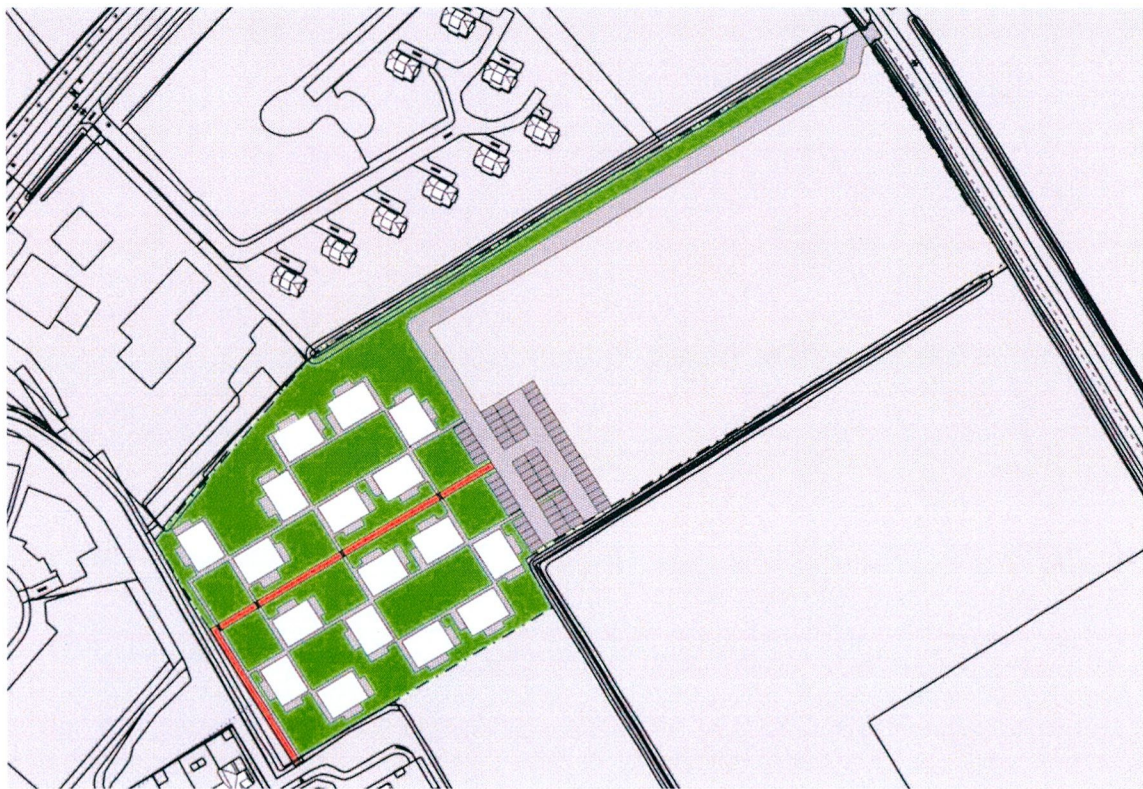
Stedenbouwkundige uitgangspunten



-  Ontsluiting auto
-  Ontsluiting fiets-voetganger
-  Zichtlijnen / behoud open landschap



Deelgebied B



Plangebied 102 flexwoningen

In de Provinciale Omgevingsverordening is het volgende artikel opgenomen:

*Artikel 6.48.6.*

*8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:*

- a. er sprake is van groot openbaar belang;*
- b. er geen reële alternatieven zijn; en*
- c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.*

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Er is sprake van groot openbaar belang, er zijn geen reële alternatieven, en de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt:

- a. om de woningnood op Texel snel te kunnen verlichten zijn er op de korte termijn tijdelijke sociale flexwoningen nodig voor starters, (jonge) gezinnen, spoedzoekers, vergunninghouders en vluchtelingen. Op de langere termijn kunnen deze doelgroepen doorstromen naar de permanente woningvoorraad;
- b. er zijn geen reële alternatieven. Den Burg is de grootste kern met de meeste voorzieningen, scholen en goede verbindingen met openbaar vervoer. Er zijn binnen en buiten de kern geen betere locaties beschikbaar voor dit aantal woningen;
- c. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door een zeer compacte uitwerking van het woningbouwplan op Deelgebied B en doordat de woningen tijdelijk zijn. Na 20 jaar worden de woningen en de infrastructuur verwijderd, en het landschap hersteld.



#### **Stedenbouwkundige inpassing van Deelgebied B - Marsweg Noord**

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. Op deze locatie is de zichtbaarheid minimaal en storen de woningen niet in de overgang naar het open landschap van de dorpsrand. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een dichte boomsingel, aan de westzijde door het bedrijventerrein, en aan de zuidzijde sluit de wijk goed aan op de Hoefslag met beperkte hinder voor de bestaande woningen. De bestaande woningen aan de dorpsrand behouden vrij uitzicht en door de compacte opzet en aansluiting blijft de ruimtelijkheid van het open landschap buiten de dorpsrand behouden. De flexwoningen zijn vanaf de doorgaande wegen alleen zichtbaar vanaf de Marsweg. Door de aansluiting en de afstand van de Marsweg, gaat de ontwikkeling volledig op in de dorpsrand, en stoort het niet in het landschap.

Vergroting van plangebied A zou een veel grotere impact hebben op de ruimtelijkheid en het open landschap. Daarbij zou ook het verkeer eenzijdig over de Marsweg afgewikkeld worden en dat is minder wenselijk. Door plangebied A en B beide op een ander gedeelte van de dorpsrand aan te sluiten wordt de ontsluiting van het autoverkeer over de Marsweg tweezijdig afgewikkeld. Deelgebied A naar het zuidelijk deel van de Marsweg en deelgebied B naar het noordelijk deel van de Marsweg. Voor langzaam verkeer sluit deelgebied B met een verbinding aan op de Hoefslag zodat het centrum van Den Burg voor de toekomstige bewoners zeer goed bereikbaar is.

#### **De kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)**

De ontwikkeling op Deelgebied B tast de voorkomende kernkwaliteiten van BPL niet aan. De kernkwaliteiten worden beschreven in bijlage 6 nr.20 BPL 'Texel - Oude Land en aandijkingen'.

De kernkwaliteiten hebben de volgende hoofdgroepen: 1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek, 2. Openheid en ruimtebeleving, en 3. Ruimtelijke dragers.

##### **1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek**

*Het BPL Texel - Oude Land en aandijkingen heeft twee landschapstypen: het stuwwallandschap van het Oude Land en het aandijkingenlandschap eromheen. Het Oude Land van Texel is een kleinschalig, reliëfrijk landschap. Het is ontstaan door glaciale processen, de wind en de invloed van de zee. De aandijkingen in dit BPL hebben een eigen verschijningsvorm. Ze hebben een meer rechthoekig verkaveling, afgewisseld met dijken en natuurlijke waterlopen. In het aandijkingenlandschap en delen van het stuwwallandschap herinneren wadkreeken (getijdegeulen) aan het vroegere waddenlandschap.*

###### *- Stuwwallandschap Oude Land*

De locatie is een vlak weiland, en is geen onderdeel of begrenzing van een reliëf. De ruimtelijke ontwikkeling zorgt niet voor zichtbare ophogingen of afvlakkingen, of vermindert de zichtbaarheid van het reliëf. Er is geen sprake van een aantasting van de steilrand (Den Hoorn). En nivelleert geen landschappelijk verschil tussen hogere en lagere delen.

###### *- Contrast verkaveling Oude Land en aandijkingspolders*

Niet van toepassing, de ontwikkeling nivelleert niet het verschil in kavelpatroon.

###### *- Wadkreeken*

Niet van toepassing.

###### *- Aardkundige waarde Oude Land*

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft in stand door de ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van reliëf, en het bodemprofiel wordt niet aangetast. Door het plaatsen van modulewoningen wordt de bodem niet diep beroerd en is er geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit.

##### **2. Openheid en ruimtebeleving**

*Het BPL Texel - Oude Land en aandijkingen heeft door het reliëf een afwisselend landschap en daarmee ook veel verschillen in de openheid en beslotenheid. Delen van het open landschap zijn een geschikt habitat voor weidevogels.*

###### *- Openheid*

Deelgebied B is een bewuste locatiekeuze welke wegvalt in een hoek van de dorpsrand waardoor de openheid van het open landschap niet of zo min mogelijk wordt aangetast. Deze ontwikkeling leidt daardoor niet tot verdere verdichting of verrommeling. En het is een tijdelijke situatie van 20 jaar.

###### *- Zichtlijnen en vergezichten*

De locatie blokkeert geen zichtlijnen of vergezichten.

###### *- Habitat voor weidevogels*

De locatie maakt geen onderdeel uit van de habitat weidevogelgebieden zoals aangegeven op de kaart, en is niet van invloed op de sleutelfactoren. De locatie sluit zich in compacte vorm aan in de hoek van dorpsrand waardoor de bestaande openheid van het aaneengesloten gebied buiten de dorpsrand niet of nauwelijks wordt aangetast.

###### *- Eendenkooien*

Niet van toepassing.

### 3. Ruimtelijke dragers

*De ruimtelijke dragers in het BPL Texel - Oude Land en aandijkingen zijn de Waddenzeedijk, oude dammen en dijken op en rond het Oude Land, de radiale wegenstructuren, tuunwallen, stolpenstructuren en schapenboeten. In het grotendeels open landschap zijn de tuunwallen, de stolpen met hun erven en de schapenboeten herkenbare en dominante elementen in het landschap. De tuunwallen vormen de kavelgrenzen. De Texelse stolpboerderijen liggen aan historische wegen, de schapenboeten liggen solitair in het landschap.*

- *Waddenzeedijk en Prins Hendrikdijk*

Niet van toepassing

- *Oude dammen/dijken ten noorden van het Oude Land*

Niet van toepassing

- *Radiale wegenstructuren*

Niet van toepassing

- *Tuunwallen en kolken*

Niet van toepassing

- *Stolpenstructuren en schapenboeten*

Niet van toepassing

### Conclusie

De kernkwaliteiten, die zeer belangrijk zijn voor het Bijzonder Provinciaal Landschap, worden door de ontwikkeling op deelgebied B niet aangetast. Deelgebied B is daarvoor zeer bewust gekozen, ook in relatie tot de gemeentelijke kernwaarden welke overeenkomen met de kernkwaliteiten van het BPL. Verder gaat het hier om een tijdelijke situatie en wordt na deze periode de situatie weer ongedaan gemaakt en herstelt naar de huidige situatie. Tot slot biedt de keuze voor deze buitenrand (Deelgebieden A en B) op het aspect bezwaar en beroep procedureel de meeste zekerheid, omdat hierdoor het minste effect ontstaat op bestaande bebouwing in de directe omgeving.

