

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
(via post@noord-holland.nl)

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	Ontheffingsverzoek van het BPL voor Project Flexwoningen Marsweg Den Burg - Texel	Verzenddatum	10 januari 2023

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Op 6 oktober 2022 hebben wij de Provincie Noord-Holland per brief geïnformeerd over het Project Flexwoningen Marsweg (bijlage 1). In vervolg op het positieve overleg van 2 november 2022 met gedeputeerde de heer C. Loggen dienen wij hierbij een verzoek in tot ontheffing van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) voor de bouw van maximaal 102 flexwoningen aan de Marsweg in Den Burg, Deelgebied Marsweg Noord. Wij willen hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning afgeven voor 20 jaar door middel van toepassing van de Crisis- en Herstelwet¹ of in geval van inwerkingtreding van de Omgevingswet door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente heeft voor het Project Flexwoningen Marsweg een aanvraag Woningbouwimpuls 4^e tranche ingediend, welke 15 december 2022 is verleend. De gemeente is en blijft eigenaar van de grond, die nu als agrarisch grasland wordt gebruikt. De tijdelijkheid wordt geborgd via de omgevingsvergunning en de overeenkomst voor het gebruik van de grond.

Ter onderbouwing van dit verzoek zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

1. Het project Marsweg Noord
2. De urgente opgave
3. De mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke ontheffing van BPL
4. Het concrete verzoek aan Gedeputeerde Staten

1. Het project Marsweg Noord

Het deelproject Marsweg Noord maakt onderdeel uit van het Project Flexwoningen Marsweg. De gemeente zet met het Project Flexwoningen Marsweg vol in op de snelle realisatie van 222 flexwoningen: 152 sociale- en 70 middeldure huurwoningen. Alle woningen hebben de kwaliteit van permanente bouw en blijven gedurende de gehele exploitatieperiode betaalbaar. Het woningbouwproject wordt gerealiseerd op twee deelgebieden aan de Marsweg, gelegen aan de oostkant van Den Burg.

De woningen zijn verdeeld over Deelgebied A, Marsweg Zuid en Deelgebied B, Marsweg Noord, zie bijlage 1.a. Marsweg Zuid is gelegen in binnenstedelijk gebied (BSG).

¹ Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 10 oktober 2022 tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche), [Stcrt. 2022, 26488](#))

Het verzoek tot ontheffing van BPL richt zich op deelgebied B (Marsweg Noord).

De ontwikkeling op Marsweg Noord van maximaal 102 sociale huurwoningen is op het perceel N 2190 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 15.850 m². De woningen worden voor een periode van maximaal 20 jaar geplaatst. Voor de Concept Massastudie, zie bijlage 1.b. Marsweg Noord is in het Woonakkoord opgenomen als 'locatie in visie'.

De locatie van deelgebied B is bewust gekozen vanwege 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 vormen de woningen een passende overgang vanuit de dorpsrand naar het open landschap. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een dichte boomsingel en bestaande bebouwing. Aan de westzijde door het bedrijventerrein en de bestaande woningen aan de Hoefslag (worden beperkt gehinderd in hun uitzicht). Aan de zuid- en oostzijde ligt agrarisch land. De flexwoningen zijn vanaf de doorgaande wegen alleen beperkt zichtbaar vanaf de Marsweg. Door de aansluiting op de bestaande kern en de afstand tot de Marsweg gaat de ontwikkeling volledig op in de dorpsrand, en stoort het niet in het landschap. We verwijzen daarvoor naar Bijlage 1.c. waarin voor deelgebied B belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn weergegeven.

De ruimtelijke opzet is gebaseerd op tijdelijk wonen, dus het landschap wordt niet volledig ingericht. Het past bij het principe wonen in het landschap, zoals de nabijgelegen Buurtschap De Tuunen en de woningbouwontwikkeling Marsweg Zuid (naast Buurtschap De Tuunen). Het gebruik van de flexwoningen van Marsweg Noord is gericht op doorstroming naar de permanente voorraad.

Tot slot zorgt de situering van beide deelgebieden van het project Flexwoningen Marsweg dat er een automatische spreiding ontstaat bij de afwikkeling van verkeer over de Marsweg.

2. De urgente opgave

De woningmarkt op Texel zit vast. Ondanks de huidige huisvestingsverordening waarin de toewijzing van een groot gedeelte van de woningvoorraad aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding is geregeld, ontstaat onvoldoende ruimte op de woningmarkt.

Het project Marsweg Noord is een inhaalslag voor het tekort aan sociale huurwoningen op Texel. Een tijdelijke oplossing voor een woningmarkt die de komende 20 jaar piekt. Een broodnodige 'flexibele schil' in aanvulling op de permanente woningvoorraad. Voor starters, jonge gezinnen, spoedzoekers (bijvoorbeeld door echtscheiding en mensen met een nieuwe baan op Texel) zijn nauwelijks woningen beschikbaar. Daarnaast is er de grote opgave vanuit het Rijk voor de huisvesting van vergunninghouders en vluchtelingen. En daarbij is sinds dit jaar ook de Rijksopgave gekomen voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. De vluchtelingenstroom door de oorlog in Oekraïne heeft de druk op de asielketen nog verder vergroot. Wij verwachten voor de huisvesting van deze doelgroepen alleen al voor de jaren 2023 en 2024 minimaal 45 woningen nodig te hebben. Dit is nog los van eventuele 'meerplaatsen' als gevolg van de Wet gemeentelijke taak opvangvoorzieningen. Vanuit de permanente woningvoorraad kan dit niet worden opgevangen. 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. Er is een tekort aan sociale huurwoningen op Texel.

De woningen worden geplaatst voor een periode van 20 jaar. Niet korter omdat de woningen naar verwachting 15 -20 jaar hard nodig zijn. Daarnaast is 20 jaar lang genoeg om een negatieve exploitatieresultaat te beperken.

Het project Marsweg Noord is een tijdelijke ‘aanvulling’ op het Woningbouwprogramma Texel 2020-2030 met daarin veel permanente betaalbare koop- en (sociale) huurwoningen. Voornamelijk binnenstedelijke plannen, die ook met spoed in ontwikkeling zijn.

Woonbeleid

Het project Flexwoningen Marsweg past binnen de ambities in het Actieplan Wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030. Het project sluit aan op de volgende thema's uit het Coalitieakkoord ‘Bouwen aan vertrouwen voor een sociaal en duurzaam Texel:

Programma 8. Goed wonen, goede bereikbaarheid

- Bij nieuwe plannen op gemeenteground bouwen we alleen sociale- en middenhuurwoningen.
- Op gemeenteground realiseren we op de kortst mogelijke termijn een flexibele schil van ca. 100 woningen voor 15 tot 20 jaar.

Programma 4. Texel werkt!

- We investeren in onze jeugd en bevolking (scholing, omscholing, woonruimte) en in het aantrekkelijk maken voor jonge werknemers van de overkant om hier te komen werken en wonen. De brede opgave is starters, medewerkers in de zorg/politie/scholen, horecapersoneel, spoedzoekers en statushouders te kunnen huisvesten. Op dit moment lukt dat niet of onvoldoende. De woningmarkt met voornamelijk dure koopwoningen sluit niet aan bij de maatschappelijke vraag.

Programma 7. Texel Duurzaam, schoon en innovatief

- De ruimtelijke opzet met zo min mogelijk verharding is klimaatadaptief en goed voor de waterhuishouding. De flexwoningen voldoen allemaal aan het bouwbesluit voor permanente bouw en zijn minimaal “BENG”. Er wordt ingevolge het coalitieakkoord ingezet op woningen met lage energierekeningen.

Woondeal Regio Noord-Holland Noord - ‘Status aparte’ Texel

Al langere tijd beschikt de gemeente Texel door haar andersoortige woningmarkt over een “status aparte” in het regionale woningbouwbeleid (Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 - 2020 en Convenant: Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030, *Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KWK)*). Ook 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. Voor het Woningbouwprogramma Texel 2020 - 2030 met daarin het project Flexwoningen Marsweg verwijzen wij naar de Monitor Plancapaciteit².

3. De mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke ontheffing van BPL

Gelet op de noodzaak van de woningen is het wenselijk om veel tempo te maken met deze woningbouwontwikkeling. Om die reden is het project aangemeld voor de Crisis- en herstelwet. Met deze aanwijzing is het mogelijk om te kunnen versnellen in de ruimtelijke procedure doordat de omgevingsvergunning binnen een periode van 8 weken kan worden afgegeven. Ten behoeve van de realisatie van het woningbouwplan zal een omgevingsvergunning worden verleend voor een periode van maximaal twintig jaar op basis van de Crisis- en herstelwet. Er is sprake van een ruimtelijk plan als bedoeld in Bijlage 1, onder 84, sub d, bij de Omgevingsverordening.

² Zie monitor plancapaciteit [Capaciteit in woningbouwplannen in beeld | Monitor plancapaciteit](#)

Alvorens de procedure van de Crisis- en herstelwet te starten, is het wenselijk dat Provinciale Staten besluit dat er een tijdelijke ontheffing van het BPL wordt verleend voor het bouwen van de flexwoningen in Marsweg Noord. De Omgevingsverordening laat ruimte voor een provinciaal oordeel ingeval een ruimtelijk plan niet past binnen de regels omtrent het BPL. Op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening beschikt uw college van Gedeputeerde Staten immers over de bevoegdheid ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") van de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening. In zo'n situatie vindt dan op provinciaal niveau een belangenafweging plaats. Vereist is dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze regels te dienen provinciale belangen.

Ten behoeve van deze afweging hebben wij 6 oktober j.l. aan gedeputeerde Loggen een informerende brief gestuurd waarin wij onderbouwen 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 ruimtelijk aanvaardbaar is, en (direct) belanghebbenden in het gebied niet onevenredig beperkt. De brief en de verdere onderbouwing over waarom de kernkwaliteiten niet worden aangetast is te vinden in bijlage 1.c.

Verder geven wij u als Gedeputeerde Staten aanvullend het volgende mee:

(I) De realisatie van de tijdelijke woningen is geen reguliere nieuwe stedelijke ontwikkeling:

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. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen. Er is derhalve sprake van een specifieke stedelijke ontwikkeling zodat in ieder geval kan worden geconcludeerd dat het onderhavige project naar zijn aard en -beperkte- omvang geen reguliere nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dit benadrukt nog eens het uitzonderlijke en tijdelijke karakter van de voorgenomen ontwikkeling.

(II) De realisatie van de woonunits heeft geen permanente gevolgen voor het BPL

De realisatie van de flexwoningen heeft geen permanente gevolgen voor het BPL, het gaat hier om een tijdelijke ontheffing van het BPL. De flexwoningen zullen 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 garandeert dat de locatie weer in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht (agrarisch grasland).

(III) Er is sprake van een zorgvuldig gekozen locatie en een unieke crisissituatie:

De beoogde huisvesting wordt gerealiseerd op een locatie die zorgvuldig is gekozen. Op deze locatie doet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten zoals beschreven in het BPL 'Texel - Oude Land en aandijkingen'. De onderbouwing wordt toegelicht in bijlage 1.c. Er zal geen precedentwerking voor andere ontwikkelingen zijn. Op Texel zijn geen vergelijkbare locaties in BPL, verder is de eilandsituatie regionaal uniek.

Er is naast de reguliere woningnood sprake van een unieke crisissituatie gelet op de enorme druk op de asielketen. Deze is versterkt vanwege de toestroom vluchtelingen uit Oekraïne. Texel huisvest op dit moment circa 200 vluchtelingen uit de Oekraïne op een boot in de haven van Oudeschild. Er is dringend ruimte voor woningbouw nodig. De grote maatschappelijke impact van de huidige druk op de woningmarkt betekent dat dit belang naar aard en omvang voldoende zwaarwegend is om realisatie van het woningbouwplan voor 20 jaar binnen het BPL te

Zaaknummer 3228767

rechtvaardigen. In het bijzonder staan gemeenten momenteel onder hoge druk om -op zeer korte termijn- huisvesting voor vergunninghouders en vluchtelingen uit de Oekraïne te realiseren, om zo de druk op andere opvanglocaties te verlagen. Ook de huisvesting van deze doelgroepen is dus een uniek en urgent vraagstuk. De gemeente Texel ziet zich gelet op deze taakstelling en de aanwezig woningkrapte genoodzaakt om uit te wijken naar de genoemde locatie Marsweg Noord in BPL en deze opgaven te combineren. Al met al een unieke situatie met een uiterst hoge urgentie en van groot algemeen maatschappelijk- en economisch belang voor ons eiland.

4. Het concrete verzoek aan GS om een ontheffing van de Omgevingsverordening

Met inachtneming van bovenstaande argumentatie verzoeken wij uw college van Gedeputeerde Staten gebruik te maken van uw ontheffingsbevoegdheid om het Project Marsweg Noord in BPL mogelijk te maken voor een periode van maximaal 20 jaar.

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. Brief aan provincie d.d. 6 oktober 2022 (zaaknr. 3228767) met bijlagen:
 - a. Plangebied
 - b. Concept Massastudie
 - c. Ruimtelijke Onderbouwing Deelgebied B- Marsweg Noord
 - d. Noodoplossing Chalets Zandkoog