

Raadsinformatiebrief

Voortgangsbericht woningbouw

Zaaknummer	3386746
Portefeuillehouder	R. van de Belt
Datum verzending	19 oktober 2023

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.3	Voor voldoende goede woningen zorgen
Beleidsdoel	8.3.2	Meer perspectief op de woningmarkt creëren

Geachte raad- en commissieleden,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de gemeentelijke woningbouwlocaties. Ter uitvoering van het Actieplan wonen en het Woningbouwprogramma Texel 2020 -2030 zijn ervanuit de gemeente een aanzienlijk aantal woningbouwlocaties in ontwikkeling gebracht met als doel het woningtekort op Texel terug te brengen. Starters op het eiland en werknemers die van de overkant komen hebben een woning nodig. Maar ook statushouders en vluchtelingen uit de Oekraïne. Wonen is een grondrecht en de gemeente zet daarom zwaar in op de snelle realisatie van goede- en betaalbare woningen.

Het gaat in dit voortgangsbericht om woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn op (voormalige²) gemeentegrond. Projecten waarbij de gemeente vanuit haar grondpositie mede heeft gestuurd op het betaalbare woningbouwprogramma. Er worden vooral betaalbare huur- en koopwoningen toegevoegd. Het gaat om ca. 525³ woningen, waarvan ca. 220 flexwoningen (plaatsingsduur variërend van 10 - 40 jaar).

Ook op Texel zijn woningbouwprojecten weerbarstig. Bezwaar en beroep bij planologische procedures zijn een stevige vertragende factor en kunnen forse financiële consequenties hebben. Daarnaast zorgen krapte op de bouwmarkt en zaken als flora en fauna, verkeer, bodem, nutsvoorzieningen, stikstof enzovoorts, ervoor dat er veel zaken op zijn plek moeten vallen om tot bouwen te komen. Dit betekent helaas dat woningbouw langer duurt dan iedereen wil. Onderstaande datums zijn indicatief. Planningen moeten soms worden bijgesteld, maar er kan ook sprake zijn van optimalisatie.

Woontij ontwikkelt daarnaast ca. 50 sociale huurwoningen op eigen grond. Tot slot zijn er de zogenaamde 'particuliere projecten', projecten op grond van een particulier. Het gaat om ca. 110 woningen.

Totaal is er op dit moment zicht op een toevoeging aan de Texelse woningmarkt van ca. 685 woningen.

² De grond van het project kan inmiddels door de gemeente overgedragen zijn aan de ontwikkelende partij (en)

³ De locaties Oude Ulo en huidige bibliotheek zijn nog niet meegenomen, omdat hiervoor nog geen aantallen zijn vastgesteld.

Is dit voldoende nieuwbouw?

Dat is altijd lastig te voorspellen. Zeker is dat het een forse toename van het aantal woningen op Texel is. Daarnaast wordt er op dit moment gewerkt aan een nieuwe Woonvisie. Voorafgaand daaraan vindt er een Woonbehoefteonderzoek plaats, waarbij de verwachte effecten van de nieuwbouw worden meegenomen. Is er nog een tekort en zo ja welke segmenten woningen kunnen dan het beste worden toegevoegd? De uitkomsten 'landen' in de nieuwe Woonvisie met een uitvoeringsprogramma. Over het proces rond de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie wordt u op afzonderlijk met een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

OVERZICHT GEMEENTELIJKE WONINGBOUWLOCATIES

Er is een gemeentelijke projectenpagina woningbouw in voorbereiding. Deze wordt aan de hand van dit document gevuld. De projectenpagina woningbouw staat binnenkort op de gemeentelijke website en zal periodiek worden geactualiseerd, zodat de stand van zaken rond de gemeentelijke woningbouwlocaties voor iedereen makkelijk te vinden is.

A. DEN BURG

MARSWEG - ZUID

Programma & Ontwikkelaar	120 woningen: 70 flexwoningen middeldure huur (40 jaar) - Rabo Smartbuilds 50 flexwoningen sociale huur (40 jaar) - Woontij
Planologie	Er is in juli 2023 een uitwerkingsplan door het college vastgesteld. In september 2023 is er door 2 belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zal nog overleg plaatsvinden met betrokkenen. Indien de beroepen worden gehandhaafd zal er naar verwachting anderhalf jaar vertraging optreden, afhankelijk van de planning van de Raad van State
Contractvorming	Najaar 2023
Omgevingsvergunning	Naast het uitwerkingsplan is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan met toepassing van de Crisis- en herstelwet. Deze vergunning is 3 oktober 2023 verleend. Tegen deze vergunning kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingediend en ook in dit vergunning-traject kan forse vertraging ontstaan. Dat zou jammer zijn. Uit een recente interessepeiling van Woontij blijkt dat er grote belangstelling is voor zowel de sociale- als de middeldure huurwoningen van Marsweg Zuid. Totaal hebben 445 geïnteresseerden zich gemeld voor 120 woningen!
Bouwrijp maken	1 ^e kwartaal 2024
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	Indien er tegen de omgevingsvergunning geen bezwaar, beroep en hoger beroep wordt aangetekend, dan kunnen de eerste woningen naar verwachting in april 2024 worden geplaatst
Oplevering	In geval van start plaatsing woningen in april 2024: eind 2024

Woonrijp maken	Eind 2024/1 ^e kwartaal 2025 afgerond
Bijzonderheden	Er zijn twee planologische procedures opgestart, omdat vooraf niet duidelijk is welke het snelst tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de plaatsing van de woningen leidt

UITBREIDING WOONCAMPUS TEXEL ACADEMY (2^e fase)

Programma & Ontwikkelaar	20 woningen flexwoningen sociale huur (10 jaar) - Woontij
Planologie	Afgerond: "kruimelregeling", zie bij omgevingsvergunning
Contractvorming	Afgerond
Omgevingsvergunning	Afgerond (met toepassing "kruimelregeling") voor 10 jaar
Bouwrijp maken	Afgerond (verantwoordelijkheid ontwikkelaar)
Aansluiting Nuts	Verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Start Bouw	Gestart
Oplevering	Najaar 2023
Woonrijp maken	Verantwoordelijkheid ontwikkelaar, aansluitend op oplevering woningen
Bijzonderheden	Indien de woningen tijdelijk niet nodig zijn voor Texel Academy, dan kunnen ze tijdelijk anders worden ingezet

LOCATIE VOORMALIGE KOMPASSCHOOL - COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (CPO)

Programma & Ontwikkelaar	11 woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Er zijn 2 CPO-verenigingen opgericht: - CPO Beatrixlaan 8 woningen - CPO Molenstraat 3 woningen
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Afgerond
Omgevingsvergunning	Beatrixlaan: Aanvraag op korte termijn Molenstraat: Aangevraagd
Bouwrijp maken	Afgerond
Aansluiting Nuts	Verantwoordelijkheid CPO-verenigingen
Start Bouw	Afhankelijk van verlening omgevingsvergunning, naar verwachting start bouw 1 ^e helft 2024

Oplevering	Eind 2024/ beging 2025
Woonrijp maken	Eind 2024/begin 2025
Bijzonderheden	N.v.t.

LOCATIE MARSERF (LAATSTE FASE DE TUUNEN)

Programma & Ontwikkelaar	15 woningen door KRKTR: - 4 betaalbare koopwoningen - 2 koopwoningen - 9 middeldure huurwoningen
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Afronding oktober 2023
Omgevingsvergunning	Naar verwachting 4 ^e kwartaal 2023/1 ^e kwartaal 2024
Bouwrijp maken	Afgerond
Aansluiting Nuts	Verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Start Bouw	Naar verwachting 2e kwartaal 2024
Oplevering	Nog niet bekend, afhankelijk van ontwikkelaar
Woonrijp maken	In 2025 na oplevering woningen
Bijzonderheden	Contractvorming vertraagd door ontwikkelingen woningmarkt

LOCATIE VOORMALIGE VRIJE SCHOOL

Programma & Ontwikkelaar	53 betaalbare huurappartementen 'beschermd wonen', Omring
Planologie	Bestemmingsplan vastgesteld op 20 september 2023. De beroepsfase loopt. In dien er beroep wordt ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State, dan betekent dat ca. anderhalf jaar vertraging
Contractvorming	Afgerond
Omgevingsvergunning	Nog niet bekend, afhankelijk van voortgang bestemmingsplan
Bouwrijp maken	Sloop en woonrijp maken is verantwoordelijkheid Ontwikkelaar
Aansluiting Nuts	Verantwoordelijkheid Ontwikkelaar
Start Bouw	Afhankelijk van omgevingsvergunning, nog niet bekend

Oplevering	Nog niet bekend
Woonrijp maken	Verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Bijzonderheden	- Het voormalige schoolgebouw wordt op dit moment anti-kraak bewoond. - Met de eigenaar van een naastgelegen perceel wordt overlegd hoe om te gaan met een erfdienstbaarheid (ooit gevestigd in verband met een boom, die er inmiddels niet meer staat)

LOCATIE VOORMALIGE JOZEFSCHOOL

Programma & Ontwikkelaar	Beoogd programma is minimaal 23 betaalbare appartementen 'wonen altijd', geschikt voor reguliere kopers en senioren
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Nog niet bekend
Omgevingsvergunning	Nog niet bekend, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Bouwrijp maken	Nog niet bekend, sloop en bouwrijp maken verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Aansluiting Nuts	Nog niet bekend, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Start Bouw	Nog niet bekend, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Oplevering	Nog niet bekend, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Woonrijp maken	Nog niet bekend, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Bijzonderheden	- Het voormalige schoolgebouw wordt op dit moment anti-kraak bewoond - Bodem- en archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden - De uitgeschreven tender heeft dit voorjaar (nog) geen ontwikkelaar opgeleverd. Wel heeft zich tijdens de tender één ontwikkelaar aangemeld. Met deze ontwikkelaar wordt binnen de kaders van de lopende tender verder verkend of er perspectief is op mogelijke gunning. Naar verwachting is hierover in het 4^e kwartaal 2023 meer duidelijkheid

LOCATIE MARSWEG NOORD

Programma & Ontwikkelaar	84 - 102 flexwoningen sociale huur voor een periode van 20 jaar. De locatie is gelegen in Provinciaal landschap en wordt ontwikkeld door Woontij. Woontij is bezig met een Voorontwerp (VO)
Planologie	Nog niet bekend. In het geval de Omgevingswet is ingegaan per 1 januari 2024 zal er waarschijnlijk sprake zijn van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Contactvorming	Samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding
Omgevingsvergunning	Voorkeur heeft het om nog dit jaar een omgevingsvergunning met toepassing van de crisis- en herstelwet in procedure te brengen. Tijdspad hiervoor is krap, maar hier wordt wel op ingezet
Bouwrijp maken	2024
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	Najaar 2024, bij een spoedig verloop van de planologische procedures anders ca. anderhalf jaar vertraging.
Oplevering	2025
Woonrijp maken	2025
Bijzonderheden	- De provincie heeft een ontheffing voor BPL verleend - Nog dit jaar wordt aan de hand van het Voorontwerp een informatiemoment voor omwonenden/belanghebbenden georganiseerd. Bij dit Voorontwerp (VO) worden de inzichten die zijn verkregen vanuit de informatiebijeenkomst over het project Flexwoningen Marsweg van eind 2022 meegenomen

Overige gemeentelijke locaties Den Burg:

Locatie voormalige Fonteinschool

Voor deze locatie is door de raad een programma met ca. 27 sociale huurwoningen vastgesteld. Op dit moment zit de prioritering op Marsweg Zuid en Marsweg Noord en de buitendorpen. De eerste verkenning zal door Woontij in de 1^e helft van 2024 worden opgepakt.

Locatie Groeneplaats

Deze locatie zal in de 1^e helft van 2024 worden opgepakt. Er wordt gestart met een inventarisatie van kaders, wensen en uitgangspunten via een raadsinformatieavond.

Locatie Oude Ulo

Deze locatie komt vrij na realisatie Thijsssehuis. Planvorming zal in de 2^e helft van 2024 worden opgepakt.

Locatie (voormalige) bibliotheek

Deze locatie komt vrij na realisatie Thijsssehuis. Woontij heeft aangegeven te willen bezien of en hoe het huidige kantoorgebouw aan de Thijsselaan bij de planvorming kan worden betrokken. Planvorming zal in de 2^e helft van 2024 worden opgepakt.

B. DEN HOORN

LOCATIE STOLPWEG

Programma & Ontwikkelaar	4 woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), CPO-vereniging De Bezaan
Planologie	Afgerond

Contactvorming	Afgerond
Omgevingsvergunning	Afgerond
Bouwrijp maken	Afgerond
Aansluiting Nuts	Verantwoordelijkheid CPO-vereniging
Start Bouw	Gestart
Oplevering	2024
Woonrijp maken	Aansluitend op gereedkomen woningen. Betreft aanpassing aan openbare weg inclusief groen en parkeerplaatsen
Bijzonderheden	Niet van toepassing

LOCATIE DE SIEP (VOORMALIGE DRIJVERSSCHOOL)

Programma & Ontwikkelaar	32 woningen: 12 betaalbare koopwoningen: Ooms Wonen Bouw en Ontwikkeling 20 sociale huurwoningen: Woontij
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Medio oktober 2023 afgerond
Omgevingsvergunning	Aanvraag medio november 2023
Bouwrijp maken	Gestart
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	3 ^e kwartaal 2024
Oplevering	2 ^e kwartaal 2025
Woonrijp maken	Aansluitend op gereed komen woningen, 2 ^e kwartaal 2025
Bijzonderheden	- Woontij en de gemeente hebben de locaties Den Hoorn - De Siep, Oudeschild - Skillerveld, Oosterend - Jakob Daalderstraat en De Cocksdorp - Schipper Boonstraat samen met een tender in de markt gezet. Ooms ontwikkelt de betaalbare koop en bouwt voor Woontij de sociale huurwoningen. De gemeente levert de benodigde grond aan Ooms respectievelijk Woontij - Per dorp wordt dit najaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd - Informatie over het verkoopproces van de betaalbare koopwoningen volgt eind dit jaar - Onder de inmiddels gesloopte school bleek nog een olietank te zitten. Deze wordt op korte termijn verwijderd/gesaneerd. Dit heeft geen gevolgen voor bovenstaande planning

C. Oudeschild

LOCATIE SKILLERVELD (VOORMALIG VOETBALVELD)

Programma & Ontwikkelaar	39 woningen: - 14 betaalbare koopwoningen: Ooms Bouw en Ontwikkeling - 20 sociale huurwoningen: Woontij - 1 vrijstaande woning Particulier opdrachtgeverschap PO en 4 woningen Zonder1kap Collectief particulier opdrachtgeverschap CPO
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Medio oktober 2023 afgerond
Omgevingsvergunning	Aanvraag medio november 2023
Bouwrijp maken	Afgerond
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	2 ^e kwartaal 2024
Oplevering	1 ^e kwartaal 2025
Woonrijp maken	Aansluitend op gereed komen woningen, 1 ^e kwartaal 2025
Bijzonderheden	- Woontij en de gemeente hebben de locaties Den Hoorn - De Siep, Oudeschild - Skillerveld, Oosterend - Jakob Daalderstraat en De Cocksdorp - Schipper Boonstraat samen met een tender in de markt gezet. Ooms ontwikkelt de betaalbare koop en bouwt voor Woontij de sociale huurwoningen. De gemeente levert de benodigde grond aan Ooms respectievelijk Woontij - Per dorp wordt dit najaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd - Informatie over het verkoopproces van de betaalbare koopwoningen volgt eind dit jaar - De bouwkvavels PO/CPO worden door de gemeente via een lokale makelaar in de markt gezet

D. OOSTEREND

LOCATIE JACOB DAALDERSTRAAT (ACHTER BIJENKORF)

Programma & Ontwikkelaar	28 woningen: - 4 betaalbare koopwoningen: Ooms Bouw en Ontwikkeling - 21 sociale huurwoningen: Woontij
--------------------------	---

	- 3 vrijstaande woningen Particulier opdrachtgeverschap PO
Planologie	Bestemmingsplan is in december 2022 vastgesteld. Er is door 1 belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zitting en uitspraak naar verwachting 1 ^e / 2 ^e kwartaal 2024, maar is afhankelijk van de planning van de Raad van State
Contractvorming	Medio oktober 2023 afgerond
Omgevingsvergunning	Aanvraag na uitspraak op beroep
Bouwrijp maken	Start najaar 2023, afgerond 1 ^e kwartaal 2024
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	4 ^e kwartaal 2024, uitgaande van positieve uitspraak op beroep
Oplevering	3 ^e kwartaal 2025
Woonrijp maken	Aansluitend op gereed komen woningen, 3 ^e kwartaal 2025
Bijzonderheden	- Woontij en de gemeente hebben de locaties Den Hoorn - De Siep, Oudeschild - Skillerveld, Oosterend - Jakob Daalderstraat en De Cocksdorp - Schipper Boonstraat samen met een tender in de markt gezet. Ooms ontwikkelt de betaalbare koop en bouwt voor Woontij de sociale huurwoningen. De gemeente levert de benodigde grond aan Ooms respectievelijk Woontij - Per dorp wordt dit najaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd - Informatie over het verkoopproces van de betaalbare koopwoningen volgt eind dit jaar - De bouwkvavels PO worden door de gemeente via een lokale makelaar in de markt gezet

LOCATIE VOORMALIGE SCHOOL DE AKKER

Programma & Ontwikkelaar	18 woningen, Stichting voor mekaar in Strend: - 8 koopwoningen - 10 koopappartementen
Planologie	Afgerond
Contractvorming	Afgerond
Omgevingsvergunning	Afgerond
Bouwrijp maken	Sloop en bouwrijp maken is verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Aansluiting Nuts	Afgestemd, Liander heeft toegezegd dat de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	2024

Oplevering	2025
Woonrijp maken	2025, verantwoordelijkheid ontwikkelaar
Bijzonderheden	n.v.t.

E. De Cocksdorp

LOCATIE SCHIPPER BOONSTRAAT (VERLENGD)

Programma & Ontwikkelaar	42 woningen: - 12 betaalbare koopwoningen: Ooms Bouw en Ontwikkeling - 28 sociale huurwoningen: Woontij - 4 woningen Zonder1kap: Collectief particulier opdrachtgeverschap CPO
Planologie	Bestemmingsplan is in september 2022 vastgesteld. Er is door 2 belanghebbenden beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zitting en uitspraak naar verwachting 4e kwartaal 2023 / 1 ^e kwartaal 2024, maar is afhankelijk van de planning van de Raad van State
Contractvorming	Medio oktober 2023 afgerond
Omgevingsvergunning	Aanvraag na uitspraak op beroep
Bouwrijp maken	Start 1 ^e helft 2024, uitgaande van positieve uitspraak op beroep
Aansluiting Nuts	Afgestemd, de woningen kunnen worden aangesloten
Start Bouw	3 ^e kwartaal 2024, uitgaande van positieve uitspraak op beroep
Oplevering	2 ^e kwartaal 2025
Woonrijp maken	Aansluitend op gereed komen woningen, 2 ^e helft 2025
Bijzonderheden	- Woontij en de gemeente hebben de locaties Den Hoorn - De Siep, Oudeschild - Skillerveld, Oosterend - Jakob Daalderstraat en De Cocksdorp - Schipper Boonstraat samen met een tender in de markt gezet. Ooms ontwikkelt de betaalbare koop en bouwt voor Woontij de sociale huurwoningen. De gemeente levert de benodigde grond aan Ooms respectievelijk Woontij - Per dorp wordt dit najaar een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd - Informatie over het verkoopproces van de betaalbare koopwoningen volgt eind dit jaar - De bouw kavels CPO worden door de gemeente via een lokale makelaar in de markt gezet.

Onderstaand tot slot een kort resumé van de grootste ‘particuliere’ woningbouwprojecten. Bij de projecten van Woontij is de planning start bouw aangegeven. De planning en realisatie van de projecten van de overige ontwikkelaars zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende ontwikkelaar.

Woontij:

- Waalderstraat Den Burg, 30 woningen, start bouw 2^e helft 2025
- Gasthuisstraat - Pontweg Den Burg, 20 woningen
Deze locatie is nu tijdelijk in gebruik voor chalets voor medewerkers van Omring, start bouw nog niet bekend
- Complex Starkenburgh Den Burg, ca. 70 woningen, sloop en nieuwbouw, start bouw naar verwachting 2026
- Complex De Ree Oudeschild, ca. 14 woningen, sloop en nieuwbouw, start bouw naar verwachting 2025

NB: de woningen van de complexen Starkenburgh en De Ree zijn nog niet in de telling opgenomen, omdat nog niet bekend is hoeveel woningen er na de sloop netto worden toegevoegd.

De grotere projecten van de overige ontwikkelaars:

- Burgwal 13 Den Burg, 18 woningen
- Plusmarkt, De Cocksdorp, 27 woningen
- Stappeland, De Koog, 38 woningen

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

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

E. Wolfkamp drs. R.J. van der Zwaag (wnd.)

