

Afzender:

Gemeente Texel
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

Betreft: Begeleidende brief Ontwikkelcompetitie Marsersf Den Burg
Den Burg, 4 oktober 2021

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze informeren wij u over de Ontwikkelcompetitie van het Marsersf, onderdeel van buurtschap de Tuunen in Den Burg Oost, Texel. Graag nodigen wij u uit deel te nemen aan deze Ontwikkelcompetitie en een haalbare, toekomstbestendige en voor Texel waardevolle en kwalitatieve invulling van deze gebiedsontwikkeling te presenteren.

Binnen een aantal vastomlijnde kaders van onder andere het Beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden is er sprake van relatieve vrijheid op het gebied van vormgeving om variaties voor te stellen. Wij adviseren u eerst de onderhavige begeleidende brief en bijbehorende Deelnamevoorwaarden (hierna: "Voorwaarden") in bijlage 1 te lezen en vervolgens de andere bijlagen te bestuderen.

1. HET MARSERF: ONDERDEEL VAN BUURTSKAP DE TUUNEN

1.1. TEXEL

Gemeente Texel heeft als doel de bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Betaalbaarheid is één van de speerpunten, vandaar dat er ingezet wordt op de realisatie van extra huur- en koopwoningen in het betaalbare (sociale) segment voor de bewoners van Texel. Daarnaast wordt de doorstroming op de Texelse woningmarkt gestimuleerd om scheefgroei tegen te gaan en meer mensen de mogelijkheid van een geschikte woning te bieden. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat de te realiseren kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en echt Texels moet zijn.

1.2. BUURTSKAP DE TUUNEN

De ontwikkeling van het Marsersf maakt deel uit van het project Gebiedsontwikkeling Den Burg Oost. In dit gebied is/wordt een nieuwe wijk ontwikkeld onder de naam *Buurtschap de Tuunen*; een groene woonbuurt met een Texels karakter waar samenleven, duurzaamheid en innovatie centraal staan. Verdeeld over meerdere woonerven komen er in totaal circa 140 nieuwe woningen van verschillende prijsklassen, functies en types. Van deze woningen zijn er 100 door de woningcorporatie Woontij gerealiseerd. Het overige deel is/wordt door middel van openbare verkopen in de markt gezet en omvat 17 vrije sector koopwoningen (het

Knooperf) en 15 vrije sector koop- en huurwoningen (het Marserf). Daarnaast zijn/worden 6 tiny houses en 4 twee-onder-één-kapwoningen middels collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

De gemeente wil partijen uitdagen een stap verder te gaan dan gangbare duurzaamheidsoplossingen/concepten en heeft bij *Buurtskap de Tuunen* de lat hoog gelegd. Er is bij de gerealiseerde en geplande woningen invulling gegeven aan de stap naar energieproducerende woningen. Woningen, zowel uit het dure als het betaalbare segment, zijn innovatief op het gebied van zelfvoorzienendheid en er wordt veel aandacht besteed aan de te gebruiken materialen. Duurzaamheid gaat echter verder dan slimme energieopwekking en -toepassing, maar houdt ook een duurzame sociale leefomgeving in. *Buurtskap de Tuunen* levert een bijdrage aan het faciliteren van de sociale interactie van bewoners met elkaar en met hun omgeving.

Om de positionering van deze woonbuurt als eigentijds, gezellig en een beetje tegendraads sterk neer te zetten is er voor de buurt een herkenbare huisstijl ontwikkeld. Voor informatie over de wijk kan men terecht op de website buurtskapdetuunen.nl en op de facebookpagina van de Tuunen (facebook.com/detuunen). Verder ontvangt de omgeving periodiek een nieuwsbrief met daarin het laatste nieuws over de ontwikkelingen en zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd met omwonenden. De stevige inzet op communicatie heeft er mede voor gezorgd dat het project een grote bekendheid heeft en dat de betrokkenheid hoog is.



1.3. MARSERF

Onderdeel van de ontwikkeling van *Buurtskap de Tuunen* is het Marserf. De kavel is ca 7.170 m² en biedt ruimte aan 9 betaalbare huurwoningen (met een maximum van € 1.050,- per maand kale huur), 4 koopwoningen in het betaalbare segment (tussen € 200.000-325.000,-) en 2 vrije sector koopwoningen met een maximum van € 600.000,- V.O.N. van variërende grootte en vorm. Programmatisch is bepaald dat het een dorps ensemble van 15 woningen moet worden in een erf bestaande uit een hoofdhuis, een dubbel bijhuis, 2 woonschuurvolumes en 2 parkeerschuurvolumes. In het Beeldkwaliteitsplan voor de woningen (bijlage 2) en het Beeldkwaliteitsplan voor de buitenruimte (bijlage 3) is de beoogde ruimtelijke kwaliteit op heldere wijze vastgelegd. Daarnaast is de kwaliteit van de reeds gerealiseerde woningen in *Buurtskap de Tuunen* leidend voor het kwaliteitsniveau van het Marserf.

Met deze Ontwikkelcompetitie nodigt de gemeente Texel Gegadigden uit om voorstellen te doen die de al gerealiseerde woningen en het karakter van *Buurtskap de Tuunen* versterken en die op creatieve wijze bijdragen aan de doelstellingen voor deze wijk. U wordt gevraagd een Voorstel te doen voor het Marserf. Dit betekent dat u niet alleen een visie op de te realiseren woningen ontwikkelt, maar ook een visie op de wijze waarop het Marserf aansluiting vindt met de rest van de wijk en een visie op het beheer, onderhoud en de eigendomsverhoudingen op het erf en de overige ruimte tussen de kavels. De wijze waarop het

parkeervraagstuk van het Marserf opgelost wordt, vormt daarbij een belangrijk aandachtspunt. We nodigen u uit om samen met ons de ambities voor dit gebied nader te definiëren en in praktijk waar te maken.

2. RUIMTELIJK KADER EN KWALITEITSEISEN

2.1. ACHTERGRONDEN

De locatie ligt in het ontwikkelgebied *Buurtschap de Tuunen* in Den Burg Oost. Het projectgebied vormt de overgang tussen de bestaande bebouwing van Den Burg en het open landschap. Voor dit gebied is het Beeldkwaliteitsplan *Buurtschap de Tuunen* in november 2017 vastgesteld (bijlage 2). Uitgangspunt in dit Beeldkwaliteitsplan is dat het gebied wordt ontwikkeld tot een duurzame, innovatieve en vooral sociale buurt. *Buurtschap de Tuunen* speelt in op veranderende verwachtingen in de leefomgeving, met een groeiende vraag naar saamhorigheid waarbij er niet alleen samen gewoond wordt, maar ook samen geleefd. De bewoners geven bij de gerealiseerde woningen zelf vorm aan hun buurt door het beheren van de buitenruimte en andere voorzieningen. Huurders en kopers worden sterk gestimuleerd om lid te worden van de buurtvereniging. Ook voor het Marserf is dit een uitgangspunt. Men woont zelfstandig met de nodige privacy, maar de eigen buitenruimte beperkt zich veelal tot een veranda of een terras. Er zijn in de wijk alleen gemeenschappelijke parkeerlocaties. De uitgangspunten voor de buitenruimte zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan buitenruimte van 9 oktober 2017 (bijlage 3).

De typisch Texelse sfeer is een drijvende kracht achter de economie van het eiland. Het is van belang om die bijzondere identiteit van Texel waar mogelijk te versterken. Van de architectuur wordt verwacht dat deze zich laat inspireren door de unieke eigenschappen van Texel en dat deze op eigentijdse wijze in het ontwerp tot uitdrukking wordt gebracht. Er is behoefte aan een representatieve dorpsrand die aansluit op het dorps karakter met een eigentijdse, bij het programma en bij Texel passende architectuur.

Binnen het plangebied wordt uiting gegeven aan deze ambities door ontwikkelaars de ruimte te geven om met creatieve en originele ideeën te komen binnen de bestaande kaders. De Beeldkwaliteitsplannen schetsen een heldere contour voor de ruimtelijke ontwikkeling van *Buurtschap De Tuunen* en maken tegelijkertijd duidelijk wat de geest is van de wijk. U kunt voorstellen doen die een verbetering of verrijking van de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan vormen. Het staat u dus vrij om met een eigen uitwerking of variatie te komen voor de ruimtelijke invulling, passend binnen de geest van het Beeldkwaliteitsplan. Deze zal door ons worden beoordeeld op de kenmerkende Texelse uitstraling van gefragmenteerde bebouwing met schuurachtige componenten en de landelijke uitstraling die door de gemeente wordt nagestreefd.

2.2. BESTEMMINGSPLAN

Het ontwikkelgebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Den Burg" (www.ruimtelijkeplannen.nl), met de enkelbestemming wonen, een maximale bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van 4,5 meter en met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Opgemerkt dient te worden dat er volgens het bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat tot afwijking van de dakhelling en de goothoogte, mits passend in het totale concept en bestemmingsplan. U wordt in de gelegenheid gesteld om kort na de gunning te starten met de bouwwerkzaamheden. In uw plannen dient rekening gehouden te worden met de beoogde functies en ruimtelijke eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is globaal van aard en kent ruime mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Marserf.

2.3. BESTEMMING: WONEN

De aangewezen grond in het ontwikkelgebied met de functie wonen is bestemd voor: *woonhuizen in de vorm van vrijstaande woonhuizen, twee aaneen gebouwde woonhuizen en/of rijen woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroeps- of*

bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en logies met ontbijt, en bijbehorende bouwwerken.” Binnen de ruimtelijke kaders van het Beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan en civieltechnische onderlegger staat het u vrij op basis van deze omschrijving van de bestemming wonen te komen tot een marktconforme ontwikkeling van het Marserf.

Het bestemmingsplan biedt tevens ruimte voor wegen en paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kleinschalige duurzame energiewinning, agrarisch medegebruik en water. Tevens zijn de bijbehorende beheergebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen, bruggen e.d., nutsvoorzieningen, tuinen, erven en andere bouwwerken waaronder kunstwerken, toegestaan. Daarmee biedt het bestemmingsplan de ruimte om, in aanvulling op de geschetste volumes in het Beeldkwaliteitsplan, te komen met aanvullende bouwvolumes. Bijgebouwen, zoals bergingen, parkeerschuren, kassen of gezamenlijke woonkamers, zijn mogelijk indien zorgvuldig mee-ontworpen.

2.4. PARKEERRUIMTE

Ten aanzien van de parkeeroplossing zijn de Beeldkwaliteitsplannen leidend. Parkeren in *Buurtskap De Tuunen* gebeurt op centrale plekken in de wijk. Daardoor is het voor alle woningen mogelijk om dichtbij te komen met de auto. De opgave is om voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor individuele bewoners van het Marserf (zie bijlage 4 – indicatieve gronduitgifte). Natuur en landschap zijn de continue factoren in *Buurtskap de Tuunen*. Door de parkeerplaatsen te concentreren wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de unieke landschappelijke kwaliteit van het buurtskap.

2.5. OPENBARE RUIMTE

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is dat de overgang tussen bebouwd en landelijk gebied zacht is en waar mogelijk op elkaar aansluit. *Buurtskap De Tuunen* kent in totaal maar liefst 23.600 m² aan openbaar groen en 17.900 m² aan collectieve landjes. Groen en collectieve voorzieningen vormen een belangrijk verbindend element in het buurtskap, zowel ruimtelijk als sociaal. Slechts 9.700 m² in het buurtskap is particulier uitgeefbare grond. De gemeente Texel wil partijen uitdagen om in lijn met deze kaders met innovatieve voorstellen te komen voor het beheer, onderhoud en de eigendomsverhoudingen van de semi-openbare ruimte van het Marserf. Het Beeldkwaliteitsplan De Tuunen en het Beeldkwaliteitsplan Buitenruimte, beide als bijlage bijgevoegd, zijn leidend bij de uitwerking van de openbare en collectieve ruimte.

3. WANNEER IS DEZE ONTWIKKELCOMPETITIE SUCCESVOL?

Deze Ontwikkelcompetitie is voor de gemeente Texel succesvol wanneer voor deze kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de gemeente Texel;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en vooral kwalitatief maximale meerwaarde te creëren;
- de doelgroepen van Texel die op zoek zijn naar een betaalbare woning goed kan bedienen;
- een integrale visie heeft op de te realiseren woningen, de (sociale) samenhang en het beheer en onderhoud van het Marserf;
- een onderscheidend functioneel concept realiseert met een duidelijke toegevoegde waarde voor heel *Buurtskap de Tuunen*, en in het verlengde daarvan voor Den Burg en Texel;
- voorziet in het meerjarig beheer, onderhoud en exploitatie van vrije sector huurwoningen (tenminste 15 jaar);
- zichtbaar en conceptueel bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Texel. De nadruk ligt daarbij op zelfvoorziening voor de energievraag;
- een grondopbrengst van minimaal € 670.000,- exclusief BTW en kosten koper realiseert.

4. PROCEDURE

Om de partij te selecteren die wij het meest geschikt achten om de kavels van het Marserf tot ontwikkeling te brengen, is er gekozen voor een Ontwikkelcompetitie. Er is voor deze vorm gekozen om partijen uit te dagen met creatieve invullingen te komen binnen de gestelde kaders. De nadruk ligt hierbij op zowel de financiële kant, als op het selecteren van een Gegadigde die de hoogste kwalitatieve meerwaarde voor *Buurtschap de Tuunen*, Den Burg en Texel weet te realiseren. De in deze brief gestelde kaders en ambities zijn leidend; afwijken is niet verkeerd, zo lang u in goed overleg met de gemeente in de geest handelt van de geschetste beelden en ambities.

De Procedure bij deze Ontwikkelcompetitie kent twee fases. U wordt in Fase 1 uitgedaagd op heldere en bondige wijze aan te tonen waarom de Gegadigde de meest geschikte partij is voor de opgave. Om de inspanning in deze fase van de competitie te beperken vragen wij u expliciet nog geen ontwerp in te dienen. Selectie voor de 1^e fase vindt primair plaats op basis van uw Voorstel.

In Fase 2 wordt aan (maximaal) drie geselecteerde partijen gevraagd om een concreet plan van aanpak en schetsontwerp aan te leveren. Deze dienen te worden gekoppeld aan een definitieve financiële bieding voor de grond. De Procedure eindigt met de verkoop aan de partij met het beste planvoorstel in combinatie met de bieding. Deelnemers van Fase 2 worden, met uitzondering van de winnende inschrijving, een vergoeding van € 2.500,- exclusief BTW ter beschikking gesteld.

Alle geïnteresseerde partijen die voldoen aan de Voorwaarden krijgen de gelegenheid deel te nemen aan deze Ontwikkelcompetitie. De Procedure is geheel vormvrij en de Aanbestedingswet 2012 of aanverwante regelgeving zijn dan ook niet van toepassing. De gemeente Texel tracht een Procedure in de markt te zetten waarbij zowel de kosten als de tijdsbesteding voor geïnteresseerde partijen zo beperkt mogelijk zijn.

Start van de Procedure (4 oktober 2021)

De stukken worden gepubliceerd op TenderNed. Naast onderhavige brief vindt u daar de Voorwaarden en kaderstellende Documenten. Zie hiervoor de navolgende tabel.

	Document
	Begeleidende Brief Ontwikkelcompetitie Marserf Den Burg
Bijlage 1	Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie van het Marserf
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Buurtschap De Tuunen (november 2017)
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan Buurtschap De Tuunen Buitenruimte (oktober 2017)
Bijlage 4	Indicatieve gronduitgiftetekening
Bijlage 5	Memo inzake koopovereenkomst
Bijlage 6	Format Nota van Inlichtingen
Bijlage 7	Formulier bieding
Onderzoeken	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Marsweg te Den Burg d.d. 21-12-2017 Verkennd bodem- en asbestonderzoek Marsweg Kadijksweg te Den Burg d.d. 6-6-2016 Sondeerrapport Marsweg Kadijksweg te Den Burg d.d. 6-6-2017 QS Flora en faunawet plangebied Den Burg Oost Kadijksweg – Marsweg d.d. 31-05-2016 Notitie Waterhuishouding Den Burg Oost d.d. 26-10-2017
Tekeningen	Plattegrond Marserf d.d. 8-1-2021

	Bestaande Situatie Bouwrijp Marserf d.d. 29-01-2021 Aanlegtekening Woonrijp Marserf d.d. 29-03-2019
Foto's	Foto's van het Marserf d.d. 28-09-2021

De gemeente Texel geeft desgevraagd via de Nota van Inlichtingen nadere informatie over de Procedure. Adviesbureau *abcnova* ondersteunt de gemeente Texel tijdens deze Ontwikkelcompetitie.

5. SLOT

Gedurende de hele Procedure kunt u contact opnemen met:

Jeroen Oomens via telefoonnummer 06-55 11 28 17 en emailadres j.oomens@abcnova.nl

Esther van Vliet via telefoonnummer 06-82 97 64 22 en emailadres e.vanvliet@abcnova.nl

We kijken uit naar uw aanmelding en visie op het Marserf.

Met vriendelijke groet,
Namens de gemeente Texel

Jeroen Oomens en Esther van Vliet
abcnova