



gemeente
SCHIERMONNIKOOG

Aan: de gemeenteraad
Afzender: het college van B&W
Datum: 17 november 2025
Onderwerp: Stand van zaken woningbouwopgave en woningbouwprojecten
Zaaknummer: 450750

Door middel van deze raadsbrief wordt u op de hoogte gebracht van de concrete woningbouwprojecten, de hiervoor benodigde besluiten en de bijbehorende planning.

1. Oost

In juni 2025 is er een bijeenkomst geweest voor omwonenden en woningzoekenden voor de woningbouwlocatie Oost. Er is een eerste analyse van een mogelijke doorontwikkeling van de lege kavels ten noorden en zuiden van de in 2022 gerealiseerde huurwoningen in het plan Oost gepresenteerd. Wij hebben sindsdien gewerkt aan een verdere doorrekening van het plan, de daadwerkelijke inzet van de Regiodeal en de Buitenkans-gelden en een opzet van de regels die gaan gelden bij kaveluitgifte. Ook de opmerkingen en suggesties die zijn gemaakt/gedaan, hebben wij meegenomen in het nieuwe stedenbouwkundige plan voor Oost.

Het stedenbouwkundige plan voor Oost is zodanig aangepast dat er ruimte wordt gecreëerd voor met name rijwoningen en een enkele twee-onder-een-kapwoning. Dit in tegenstelling tot het plan uit 2021 dat voorzag in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Als gevolg hiervan neemt het aantal te bouwen woningen toe van 12 naar 16 woningen. Er kunnen meer en betaalbaardere woningen worden gebouwd.

Tijdens de bijeenkomst in juni 2025 hebben enkele bewoners opmerkingen gemaakt over de ervaren verkeersonveiligheid en parkeerdruk. De bewoners hebben wij daarom opnieuw uitgenodigd voor een bijeenkomst om hierover door te praten. Deze bijeenkomst heeft op 15 oktober jl. plaatsgevonden. Omdat niet iedere bewoner aanwezig was of aanwezig kon zijn, is huis aan huis in de Martha Kartstraat en de Dominee Hasperstraat (Fase 1) een brief verspreid met informatie die tijdens de bijeenkomst is gegeven. In deze brief praten we alle bewoners bij én vragen we de bewoner om aan te geven welke oplossingsrichting deze wenst. Dit zijn oplossingen op perceelsniveau. Dat kan dan gaan om het verplaatsen van een deel van de haag, het plaatsen van een tuinhok of het verlagen van een deel van de haag. Op basis van een bundeling van alle reacties kunnen wij gerichtere acties plegen. Op wijkniveau hebben we aanpassingen gedaan en in het stedenbouwkundig plan opgenomen.

Voor Oost koersen wij op behandeling van een raadsvoorstel in onze collegevergadering van uiterlijk 25 november 2025. Met het raadsvoorstel voor Oost zullen wij u vragen de bestaande Grondexploitatie (verder Grex) te herzien. Door middel van een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) kunnen wij als college medewerking verlenen aan het bouwplan. Onderdeel van de beoordeling van dit plan is het toetsen van het uiterlijk van de bouwwerken. Artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan (bruidsschat) regelt dat omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en dus getoetst worden aan de welstandsnota. Er is een bestaand beeldkwaliteitplan voor Oost, maar die zal op punten nader moeten worden geactualiseerd en aangevuld. Uw gemeenteraad is bevoegd gezag voor het opstellen van de beleidsregels voor de interpretatie van die welstandsnota en dus ook voor de aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Het lukt helaas niet om dit besluitonderdeel gelijktijdig aan te bieden gelijktijdig met ons voorstel voor de Grex en het stedenbouwkundig plan. De actualisering van het beeldkwaliteitplan wordt dus een zelfstandig raadsvoorstel dat wij begin 2026 aan u aanbieden. Wij merken hierbij op dat het niet noodzakelijk is om inspraak te verlenen op deze aanpassing van het beeldkwaliteitplan. Op grond van onze Inspraakverordening 2005 wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Dat is hier het geval, want de bestaande beeldkwaliteitseisen worden geactualiseerd aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige invulling.

Met alle informatie die wij voor het nieuwbouwplan hebben, willen wij een informatiemarkt organiseren waar omwonenden en geïnteresseerden informatie kunnen krijgen over het aangepaste bouwplan voor Oost en de bijbehorende voorwaarden. Wij vinden het belangrijk dat u eerst een besluit neemt over de kaders, voordat wij een informatiemarkt houden. Deze markt vindt daarom plaats na uw besluitvorming die in principe plaats kan vinden op 16 december as. De informatiemarkt zal daarna worden gepland. In het raadsvoorstel wordt specifiek ingegaan op de locatie Oost.

2. *Oude Centrale*

De Oude Centrale maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief dat wij in samenspraak met enkele partijen, zoals het Maritiem Centrum en het Dorpshuis, aan het maken zijn. Op 20 oktober jl. is op ambtelijk niveau met WoonFriesland de verdere uitwerking van het woonplan voor de Oude Centrale besproken. Daarnaast informeren wij ook de aanwonenden over de stand van zaken. Deze bijeenkomst vindt plaats op 13 november en de uitnodiging is inmiddels verstuurd.

Zoals bekend hebben wij een aannemer geselecteerd die de Oude Centrale gaat slopen en de bodemverontreiniging gaat saneren. De beoogde startdatum was medio november. Helaas lukt het de aannemer planningstechnisch niet om in november te starten met de sloop. Wel is aangegeven dat dit jaar de asbestsanering en sanering van Chroom-6 is afgerond. Medio januari 2026 is de locatie dan vrij van verontreiniging en opstallen.

Ook voor dit gebied willen wij eind dit jaar de planvorming hebben afgerond, zodat we begin 2026 aan de slag kunnen met de verdere uitvoering. Er moeten enkele besluiten worden genomen en de te nemen besluiten, willen wij zoveel als mogelijk bundelen. Het gaat om besluiten ten aanzien van:

1. de Grex;
2. de beeldkwaliteit;
3. de planologische procedure.

Ten aanzien van de aspecten genoemd onder 1 en 2 bent u het bevoegd gezag. Ten aanzien van de planologische procedure heeft uw raad afhankelijk van de te voeren procedure een gedeeltelijke bevoegdheid. Indien het omgevingsplan wordt gewijzigd dan is uw raad het bevoegd gezag. Indien er wordt gewerkt met een omgevingsvergunning (BOPA) dan kan deze enkel door ons college worden verleend, indien u positief adviseert en instemt met de concrete aanvraag.

Op 2 december as. willen wij u tijdens de informatiebijeenkomst bijpraten over het bouwplan voor specifiek de Oude Centrale. Vervolgens willen wij u door middel van een raadsvoorstel voorstellen om:

1. in aanvulling op het raadsbesluit van 20 september 2022 positief te adviseren over de ontwikkeling Oude Centrale op basis van het ontwikkelperspectief;
2. de grondexploitatie voor de Oude Centrale vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Oude Centrale vast te stellen.

Wij koersen hierbij op behandeling in uw raad van 20 januari dan wel 17 februari 2026. Zodoende houden wij de vaart in de besluitvorming en daarmee de uitvoering.

3. *LOC*

In de woonvisie is de locatie LOC als inbreidingslocatie aangegeven, maar de doelgroep en aantallen zijn niet bepaald. Wel is aangegeven dat enkele inbreidingslocaties geschikt zijn voor onder andere studenten en onderwijspersoneel. Het ingeschakelde stedenbouwkundig bureau heeft een eerste verkenning gedaan naar mogelijke opties voor woningbouw. Hieruit komt naar voren dat er mogelijkheden zijn, maar dat heel zorgvuldig gekeken moet worden naar welke doelgroep hier gehuisvest kan worden, omdat de locatie grenst aan de school. Wij verwachten dat woningbouw hier het meest passend en haalbaar is, als we voor deze locatie inzetten op de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals huisvesting van onderwijspersoneel, studenten van de Schieracademy en mogelijk ander personeel van maatschappelijke voorzieningen. Dit project temporiseren wij enigszins, zodat wij voorrang kunnen geven aan de locaties Oost, Oude Centrale, Boelensschool en Oude Busremise (Oosterreeweg 2).

4. *Oude Riich*

Deze locatie wordt in samenhang met de ontwikkelingen rondom het Buitenkansproject Zorg op het eiland gezien. De uiteindelijke keuzes die binnen dit project worden gemaakt, vormen het vertrekpunt voor de verdere ruimtelijke vertaling van de (her)ontwikkeling van deze locatie(s).

5. *De voormalige Boelensschool*

Er is opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van de Boelensschool. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door MooiThuis en DAAD. De kosten worden gedekt uit de Buitenkans-bijdrage. MooiThuis heeft ruime ervaring op het gebied van de realisatie van kleinschalige bijzondere woonvormen met speciale aandacht voor de betaalbaarheid. Ook hebben ze ervaring met de realisatie van collectieve

woonvormen en CPO-begeleiding (collectief particulier opdrachtgeverschap). Dat houdt in dat ze een initiatiefgroep of een groep belangstellenden volledig kunnen begeleiden en ontlasten in de realisatie van een woonproject, waarbij vaak sprake is van enige collectiviteit (bijvoorbeeld door bepaalde voorzieningen met elkaar te delen). Daad is als ontwerpbureau bij het onderzoek betrokken.

Het onderzoek richt zich op de mogelijkheid om een (collectieve) woonfunctie aan de Boelensschool te geven waarbij (blijvende) betaalbaarheid voorop staat. In de kern komt het erop neer dat onderzocht wordt wat er in de Boelensschool gerealiseerd kan worden en of daar geïnteresseerden voor zijn. Dit betekent dus dat ook de belangstelling op het eiland voor het wonen in de Boelensschool wordt geïnventariseerd. Dit volgt nadat we ook aan de mensen kunnen laten zien welke mogelijkheden de Boelensschool biedt. Daarvoor wordt een aantal ontwerpvarianten en impressies gemaakt met kostenramingen, waarbij ook inzicht wordt geboden in de betaalbaarheid van de verschillende mogelijkheden.

Het onderzoek is begin oktober gestart. In januari 2026 wordt er gestart met het inventariseren van de belangstelling voor het project. Hiervoor wordt een aantal bijeenkomsten georganiseerd. In maart 2026 zullen de resultaten van het onderzoek aan ons college en uw raad worden gepresenteerd en uiterlijk april 2026 wordt het eindrapport opgeleverd. In een BOT-overleg 20 november a.s. zal de opdrachtverstrekking en de actuele stand van zaken nader worden toegelicht.

6. *Oude Busremise (Oosterreeweg 2)*

Op 14 oktober heeft uw raad besloten de financiële middelen ter beschikking te stellen voor de aankoop van de voormalige busremise. Intussen is de akte van levering gepasseerd en heeft ook de sleuteloverdracht plaatsgevonden. Bij de behandeling van het voorstel om de voor de aankoop benodigde financiële middelen ter beschikking te stellen, heeft uw raad een motie aangenomen, waarin u ons college vraagt dit jaar nog met uw raad in gesprek te treden over een schetsplan voor de locatie. Naar aanleiding hiervan is op 20 november a.s. een BOT-overleg met uw raad ingepland. In dit overleg zal een aantal ontwikkelscenario's worden geschetst, waarbij ook wordt ingegaan op de financiële gevolgen en de financiering van het project.