# Raadsbrief

gemeente
SCHIERMONNIKOOG

| | |
|---|---|
| **Aan:** | de gemeenteraad |
| **Afzender:** | het college van B&W |
| **Datum:** | 17 september 2024 |
| **Onderwerp:** | Stand van zaken ontwikkeling woningbouwprojecten |

Hierbij brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken van woningbouwprojecten Oost, Oude Centrale en overige zaken.

**<u>Woningbouwlocatie Oost</u>**
Om betaalbare koopwoningen voor de juiste doelgroep te realiseren op woningbouwlocatie Oost, is het van belang dat het huidige woningbouwprogramma wordt aangepast. Dit heeft tot gevolg dat er een planologische procedure moet worden gevoerd en dat het beeldkwaliteitsplan moet worden aangepast. Het omgevingsplan voorziet niet in het aantal gewenste woningen en de beeldkwaliteitseisen moeten worden aangepast aan een gewijzigd woningtype.
Voor de noordkant, dus tussen de busremise en de bestaande rijwoningen, wordt gedacht aan meerdere geschakelde woningen, in de vorm van beneden- en bovenwoningen voor kleine huishoudens. Voor de zuidkant is meer transparantie gewenst, die aansluit op de bestaande bebouwing, wat resulteert in de ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoningen.
Op basis hiervan is opdracht gegeven aan een stedenbouwkundig bureau om een ontwerp te maken, die stedenbouwkundig en landschappelijk in de omgeving past.
Daarnaast wordt dit plan gelijktijdig doorgerekend om de financiële haalbaarheid te toetsen. Hiervoor wordt een bijgestelde grondexploitatie (GREX: begroting van grondkosten en grondopbrengsten) en opstalexploitatie (OPEX: begroting van de kosten en opbrengsten van het bouwen) gemaakt. Deze doorrekening is van belang om de financiële uitvoerbaarheid te toetsen en om te toetsen of met het plan wordt voldaan aan de eis van betaalbare koopwoningen voor eilandbewoners.  Op basis van deze doorrekening kan het zijn dat plannen verder aangepast worden.

Stand van zaken is dat er een 1e ontwerpverkenning ligt en dat de eerste financiële doorrekening in september gereed is. Na deze rekensessie kan er bepaald worden in hoeverre het ontwerp nog moet worden aangepast en of er nadere financiële maatregelen nodig zijn om de betaalbaarheid verder te bevorderen, zoals het verstrekken van startersleningen, erfpacht e.d.
Na afronding van het definitief ontwerp kan de planologische procedure worden opgestart met de bijbehorende participatie en de verdere technische uitwerking van het ontwerp.

Globale planning (afhankelijk van nadere afspraken):
- September 2024: Voorlopig stedenbouwkundig plan (VO) en financiële doorrekening
- Oktober 2024: Afstemming ontwerp en kosten
- November 2024: Bestuurlijke afstemming VO
- December 2024/ Januari 2025: Concept definitief ontwerp
- Januari 2025: Bestuurlijke afstemming DO
- Februari 2025: Stedenbouwkundig plan (DO) in Raad
- Februari-Juni 2025: Ruimtelijke procedure exclusief bezwaartermijn

- Maart-December 2025: Technische uitwerking
- 2026: Uitvoering

Afhankelijk van de te voeren planologische procedure en aanpassing van de GREX, zullen wij u nader informeren en voorstellen doen.

**Oude Centrale**
Op basis van het onderzoek naar behoud van de Oude Centrale en ombouw naar appartementen door Bouwkundig Ontwerpbureau Meinsma en Bouwbureau Zuidwesthoek is geconstateerd dat dit geen duurzame oplossing biedt voor Schiermonnikoog.
Voor de Oude Centrale is het uitgangspunt sloop en nieuwbouw. Hiervoor is een aantal schetsen gemaakt met varianten voor nieuwbouw.

Stand van zaken is dat de basisgegevens zijn verzameld en dat de huidige situatie is ingemeten. Deze inmeting is van groot belang om aan te geven welke ruimte beschikbaar is voor de woningbouwopgave, rekening houdend met het beschermd dorpsgezicht, de vele hoogteverschillen en andere waarden van het gebied.

Er is een vingeroefening gedaan hoeveel woningen er op deze locatie zouden passen. Uitgaande van 2-laags appartementen of beneden-bovenwoningen (met of zonder kap) kunnen dit ca. 20 woningen worden. Inmiddels is een vervolgopdracht gegeven voor het maken van een stedenbouwkundig ontwerp met beeldkwaliteitsplan. Een eerste verkenning is gemaakt. Mede gelet op de samenhang van de mogelijke herontwikkeling van het voormalige KNRM-gebouw en dorpshuis vergt dit een gedegen stedenbouwkundige analyse en inpassing.
Een aantal onderzoeken is in opdracht gegeven (o.a. flora- en faunaonderzoek) of worden binnenkort in opdracht gegeven (bijv. asbestonderzoek).

Voor de Oude Centrale wordt binnenkort een financiële opzet gemaakt van kosten en mogelijke opbrengsten (GREX en OPEX) om de betaalbaarheid te toetsen voor toekomstige bewoners.
Na deze toetsing kunnen vervolgstappen worden gezet in de verdere ontwikkeling van het ontwerp t.b.v. de planologische procedure en overleg met ontwikkelende partijen.

Voor de Oude Centrale is de verwachting dat de heroriëntatie van de invulling van het woningbouwprogramma dit najaar gereed is.
De volgende globale planning wordt voorlopig aangehouden:

- Oktober-December 2024: Stedenbouwkundige visie inpassing woonlocatie Oude Centrale in omgeving met mogelijke toekomstige ontwikkelingen voormalige KNRM-gebouw, dorpshuis c.a.
- Januari-Februari 2025: 1e Stedenbouwkundige opzet woonlocatie Oude Centrale
- Maart-April 2025: Voorlopig stedenbouwkundig plan (VO) en financiële doorrekening
- Mei 2025: Nadere afstemming stedenbouwkundig ontwerp, programma en kosten tot VO
- Juni 2025: Bestuurlijke afstemming VO
- Juli-Oktober 2025: Participatie en concept Definitief stedenbouwkundig ontwerp
- November 2025: Bestuurlijke afstemming DO
- December 2025: Stedenbouwkundig plan (DO) in Raad
- December-Mei 2026: Ruimtelijke procedure excl. bezwaartermijn
- Januari-Juni 2026: Technische uitwerking en contractvorming
- November 2026: Start uitvoering woningen

Afhankelijk van de voortgang zullen wij u nader informeren en voorstellen doen.

**Netcongestie**
Zoals bekend kampt de gemeente Schiermonnikoog momenteel met netcongestie. Dit betekent dat grootverbruikers geen aansluiting kunnen krijgen, maar ook voor nieuwe kleine aansluitingen levert dit problemen op. De verwachting is dat de problemen op zijn vroegst in 2032 verholpen kunnen zijn. Voor woningbouwlocatie Oost geldt dat er op dit moment geen ruimte is om de nieuwe woningen aan te sluiten. Voor de Oude Centrale dient een netcheck uitgevoerd te worden op de bestaande aansluiting om vast te kunnen stellen hoeveel ruimte er beschikbaar is om de nieuwbouw aan te sluiten.
De gemeente doet in samenwerking met Liander en het ministerie onderzoek naar andere innovatieve oplossingen om de woningen toch aan te kunnen sluiten wanneer deze opgeleverd worden. Als gevolg van de netcongestie kan het zijn dat de planningen gewijzigd moeten worden.

**Wadden Wonen**
Er vindt onderzoek plaats naar mogelijke locaties voor het Wadden Wonen. Ook de provincie Fryslân is hierbij betrokken. In gezamenlijkheid met de provincie en de initiatiefnemers van het Wadden Wonen is een aantal mogelijke locaties bezocht. Uit het gesprek met de provincie blijkt dat woningbouw op een locatie buiten het bestaand bebouwd gebied van Schiermonnikoog, zoals dat door de provincie is begrensd, gecompliceerd ligt. Vooral wanneer de locatie tevens onderdeel vormt van het Natuurnetwerk. Hiervan is op Schiermonnikoog snel sprake. Het Natuurnetwerk grenst op veel plekken immers direct aan het dorp. Daarnaast worden de mogelijkheden beperkt door grondposities. De provincie adviseert daarom te kijken of Wadden Wonen betrokken kan worden bij één van de inbreidingslocaties. Wil de gemeente en Wadden Wonen daarnaast ook met de provincie in gesprek blijven over een eventueel project buiten het dorp dan adviseert de provincie om daar een uniek en experimenteel project van te maken, dat bijvoorbeeld als voorbeeld kan dienen voor (duurzaam) wonen in de natuur of buitengewoon wonen op een eiland. Voor een dergelijk project kan mogelijk een uitzondering worden gemaakt. Eind september vindt een vervolgafspraak met Wadden Wonen plaats, waarin het gesprek met de provincie wordt geëvalueerd en het vervolg wordt besproken.