Notitie Groot Zuidermiede (openbaar)

Aanleiding

Het college heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet gevraagd voor de planontwikkeling voor 12 sociale huurwoningen op het perceel H nr. 1300 (klein Zuidermiede). De raad heeft dit krediet op 1 maart 2023 beschikbaar gesteld.

Tijdens de behandeling van dit voorstel is door de raad een motie aangenomen.

Overwegingen:

- Het college is van plan een bouwlocatie te ontwikkelen aan de Zuidermiedeweg
- De gemeente heeft meer percelen in de omgeving in eigendom.
- Circa 30 jaar geleden is overwogen om een westelijke rondweg aan te leggen;
- Er binnen de toen vastgelegde structuurvisie meerdere mogelijke bouwlocaties rond deze rondweg zijn aangewezen;
- Ook andere partijen dan de gemeente gronden in eigendom hebben;
- Er een groot gebrek aan woonruimte is op Terschelling;
- Mogelijke bouwlocaties schaars zijn;
- Kleinschalige woningbouw per unit kostbaar is

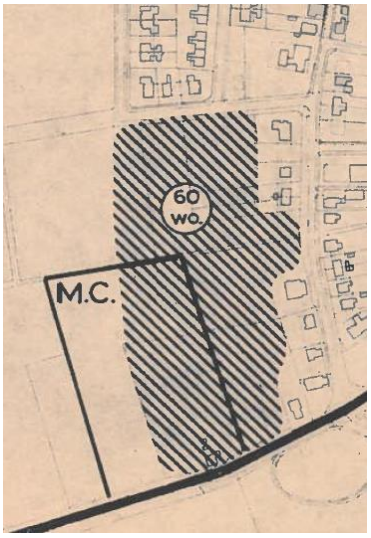
De raad heeft als opdracht aan het college gegeven om:

- Te inventariseren of en in hoeverre het mogelijk is tezamen met andere grondeigenaren te komen tot een grotere bouwlocatie rond het voorliggende plangebied
- Daarover de raad te informeren binnen een termijn van 3 maanden.

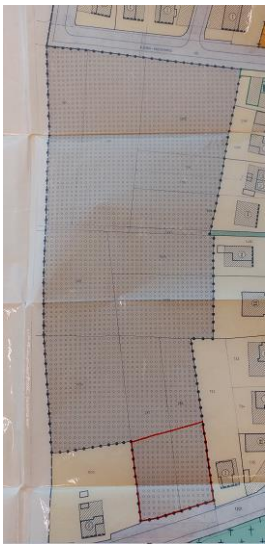
Onderzoeksgebied

De inventarisatie is uitgevoerd voor de gronden gelegen binnen het gebied dat is aangegeven in de structuurvisie 1975 en de wijzigingsbevoegdheid in het toenmalige bestemmingsplan Midsland Centrum. Dit gebied is aan de noordzijde begrensd door de Zuidermiedeweg en aan de zuidzijde door de hoofdweg. Op kaart omvat Groot Zuidermiede (GZM) het volgende gebied:

Structuurvisie



Wijzigingsbevoegdheid



Gemeentelijke eigendommen

De gemeente bezit in dit gebied 2 percelen. Deze zijn op onderstaande kaart in geel aangegeven. Beide percelen zijn momenteel verhuurd.



Gesprekken met grondeigenaren

In het gebied liggen 10 percelen die geen eigendom zijn van de gemeente. De eigenaren zijn uitgenodigd voor een gesprek. Afgesproken is om de uitkomsten van de gesprekken vertrouwelijk te behandelen.

Doel
Het doel van het gesprek was:
- Checken van de eigendomsgegevens en eventuele belemmeringen,
- Inventarisatie van de bereidheid tot verkoop van de grond of een deel er van, dan wel participatie in de ontwikkeling
- Inventarisatie van eventuele wensen en voorwaarden.

Tijdens de gesprekken is niet gesproken over zaken als de grondprijs, het eventuele bouwprogramma en de eventuele stedenbouwkundige opzet. Dat kan pas als bekend is welk gebied bij GZM betrokken kan worden, wat de haalbaarheid is, wat de raad wil, wat de doorrekeningen als uitkomst hebben etc.

Uitkomsten gesprekken

Alle grondeigenaren onderkennen het belang van woningbouw. Geen van hen heeft aangegeven woningbouw te willen blokkeren. Van één eigenaar is niet bekend of er bereidheid is. Drie hebben hun standpunt nog niet bepaald: medewerking is met name afhankelijk van het deel van de grond dat afgestaan moet worden, de uiteindelijke plannen en de grondprijs. Liefst behoud men hun volledige tuin. Eén eigenaar verbindt aan medewerking een voorwaarde. In twee gevallen gaat het om verhuurde grond en in twee gevallen om verpachte grond. Voor de verpachte grond hebben de

eigenaren aangegeven dat dit geen probleem gaat geven. Twee grondeigenaren hebben een eigen verkenning voor hun percelen en KZM ingediend. Dit plan is niet ''in beton gegoten'', maar een startpunt voor verder overleg.

Door de eigenaren geuite zorgpunten:

- Wateroverlast; enkele grondeigenaren ervaren nu al wateroverlast op hun percelen. Voor woningbouw zal ophoging van het gebied plaats moeten vinden. Ten gevolge daarvan vreest men toenemende natheid van de eigen grond.
- Verlies van uitzicht.
- Bebouwing dicht bij hun eigen woning.
- Kleine resterende eigen tuinen.

Vervolg

Op basis van de gesprekken lijkt het mogelijk om een groter plangebied te ontwikkelen*. Met name de percelen ten westen van KZM bieden daarvoor mogelijkheden. Bij een aantal percelen is het de vraag of het tot overeenstemming kan komen. Deze worden buiten de verdere planontwikkeling gelaten. Onderzocht kan worden of een gefaseerde ontwikkeling, waarbij ook het zuidelijke gemeentelijke perceel,en delen van enkele daaraan grenzende percelen betrokken kunnen worden, kansen biedt.

**Opgemerkt moet worden dat vooralsnog uitsluitend naar het grondeigendom is gekeken.*

Voorstel: faseren

Fase 1:	KZM. Dit wordt nu in gang gezet.
Fase 2:	KZM + percelen 9 en 10. Gesprekken met de eigenaren vervolgen. In de planontwikkeling rekening houden met een eventuele fase 3.
Fase 3 (Eventueel):	Het zuidelijke gemeentelijke perceel met eventueel (delen van) de aangrenzende percelen.