



gemeente
SCHIERMONNIKOOG



**Gefinancierd door
de Europese Unie**
NextGenerationEU

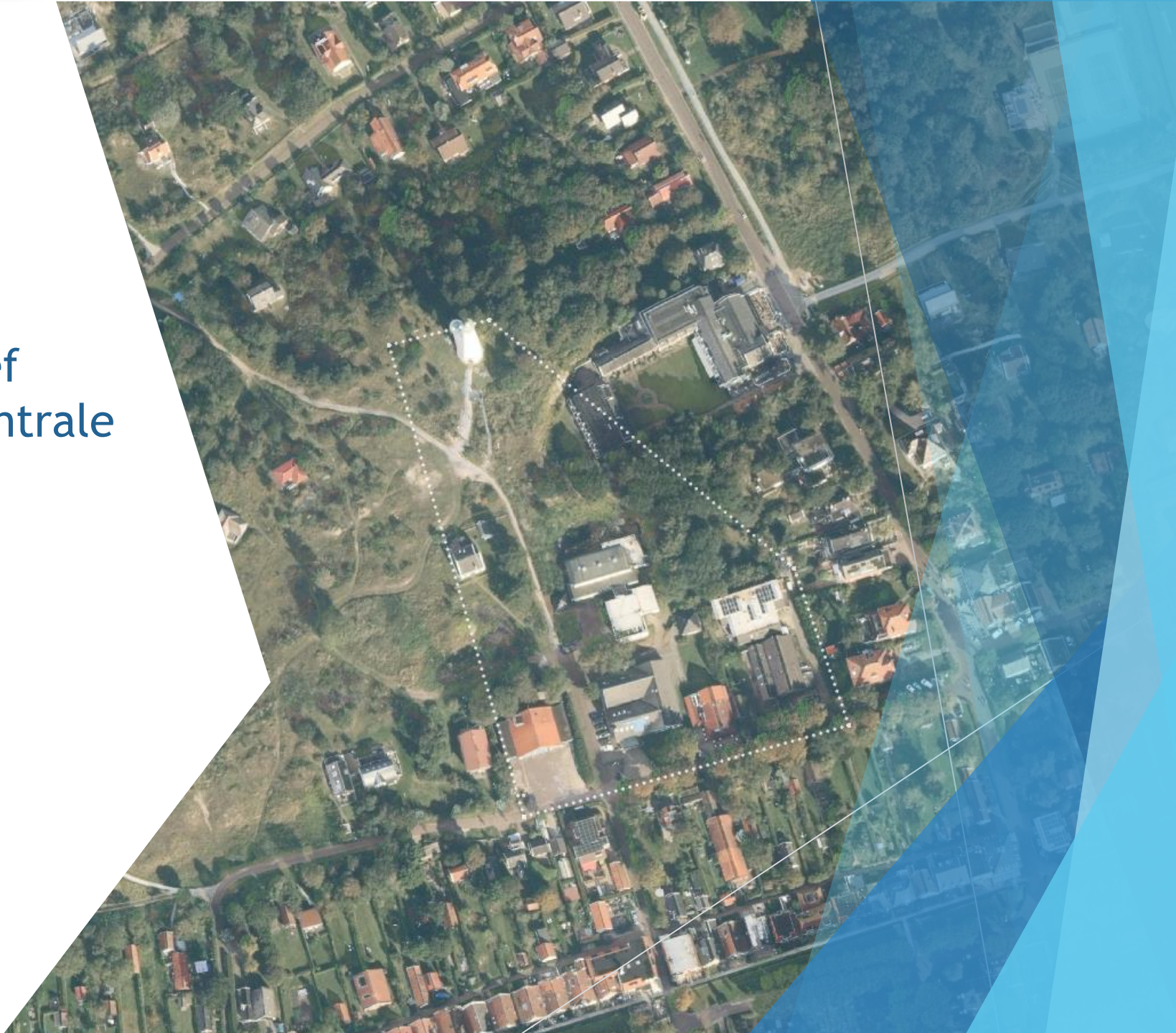
Maritiem Kwartier

- *Stand van zaken*
- *Oude Centrale*

2 juni 2026



1. Ontwikkelperspectief
2. Versnelling Oude Centrale
3. Vervolgstappen



Ontwikkelperspectief

1. Vastgesteld op 21 april 2026

2. Vervolgopdracht aan college:

- a. Opzetten van een gemeenschappelijke structuur tussen partijen in het gebied
- b. Organiseren van financieringsbronnen
- c. Beeldkwaliteitsplan voor locatie Oude Centrale
- d. Opwekken van duurzame energie
- e. Organiseren deskundigheid circulair bouwen
- f. Inrichtingsplan voor de openbare ruimte (let op motie!)
- g. Beheerplan opstellen in samenwerking met Natuurmonumenten
- h. Supervisie en begeleiding van initiatieven
- i. Nieuwe locatie voor aula bepalen
- j. De raad gedurende de nadere uitwerking periodiek te informeren over de voortgang, de financieringsmogelijkheden en de financiële consequenties middels een projectbegroting. En hiermee de raad vooraf te betrekken bij wezenlijke keuzes in de verdere ontwikkeling van het Maritiem Kwartier.



ontwikkelperspectief

→ grondexploitatie
→ beeldkwaliteitplan

→ inrichtingsplan
→ omgevingsvergunning bouwen

Versnelling

2 juni, 16 juni en 7 juli:

1. Vaststellen Grondexploitatie voor de ontwikkeling Oude Centrale
2. Vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling Oude Centrale

Voor de zomer is het gehele kader voor de Oude Centrale vastgesteld



ontwikkelperspectief



→ grondexploitatie
→ beeldkwaliteitplan



→ inrichtingsplan
→ omgevingsvergunning bouwen

Inrichtingsplan openbare ruimte

1. *Dorpshuis*

2. *Maritiem Centrum*

3. *Oude Centrale*



Voorliggend raadsbesluit | Grondexploitatie & Beeldkwaliteitsplan Oude Centrale

- ▶ Hoge kosten en lage opbrengsten
- ▶ Met bijdragen van de Regiodeal en Buitenkans is het de verwachting dat het uiteindelijke resultaat neutraal is

Najaar 2026 | Oude Centrale

Advies- en instemmingsrecht aanvraag omgevingsvergunning:

- ▶ 20 september 2022: 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan'
- ▶ deze lijst is tot stand gekomen door een afweging te maken over enerzijds de doorlooptijd en anderzijds uw rol als kaderstellend en controlerend orgaan
- ▶ college moet advies vragen en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit kan niet zonder advies worden verleend

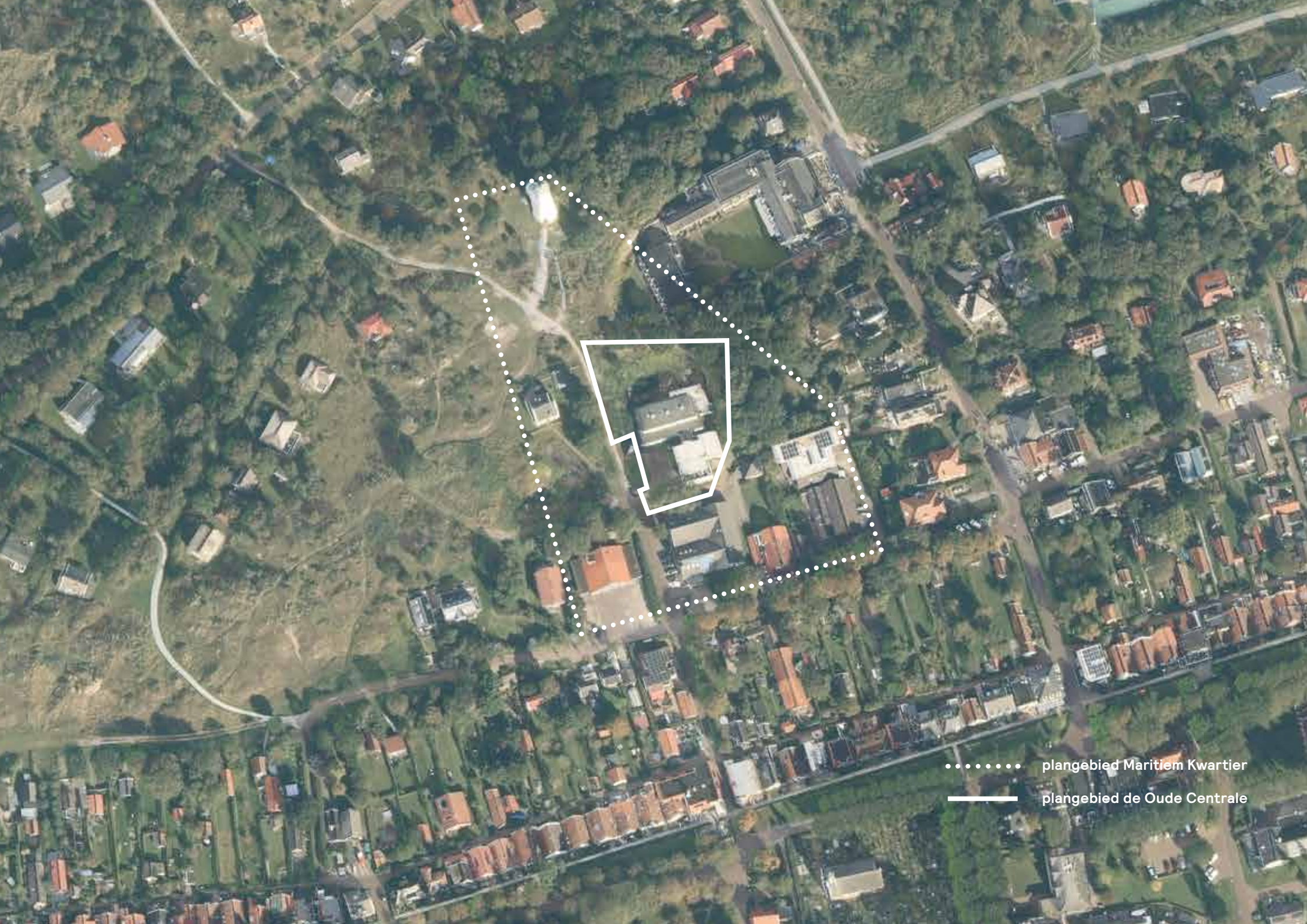


Oude Centrale op Schiermonnikoog

Beeldkwaliteitsplan voor woningbouw



2 juni 2026



..... plangebied Maritiem Kwartier
— plangebied de Oude Centrale

Maritiem Kwartier

Levendige en landschappelijke dorpsrand



4

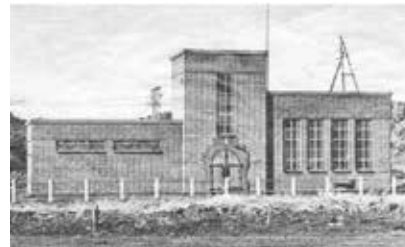
1

2

3

Locatie

Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog



Kernwaarden

Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog



1. Overgang landschap en dorp



2. Open landschap grijze duinen



3. Landschap met open bebouwingsbeeld



4. Halfopen bebouwingsbeeld dorpsrand



5. Vuurtoren als icoon/oriëntatiepunt



6. Maritiem karakter



7. Het dorpshuis als plek van samenkomst



8. Ecologische natuurwaarden

Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog

Levendige en landschappelijke dorpsrand



Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog

Levendige en landschappelijke dorpsrand



Landschap

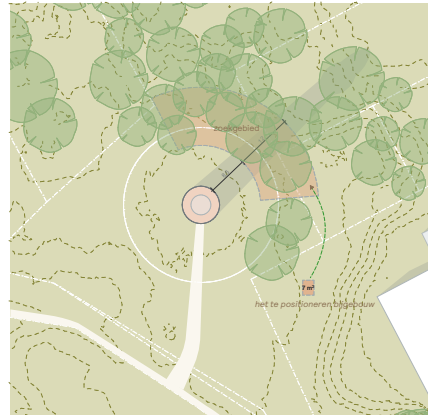
Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog



Ontwikkelingen

Maritiem Kwartier op Schiermonnikoog

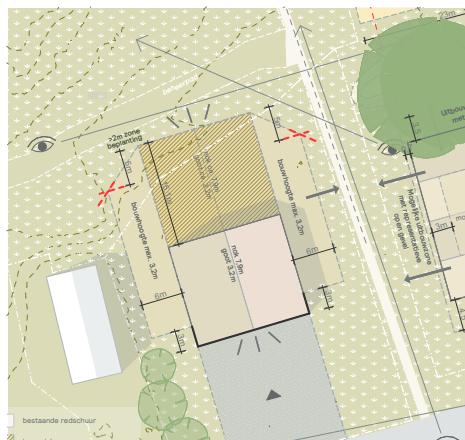
Zuidertoren



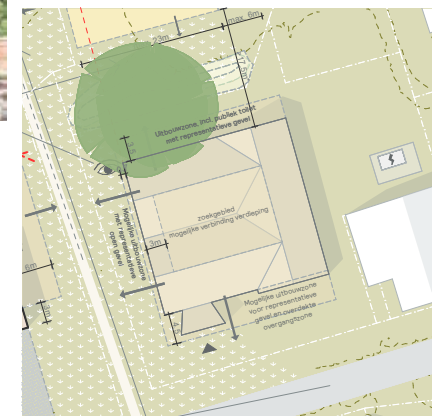
Woningbouw Oude Centrale



Maritiem museum



Dorpshuis



Bouwen op een eiland



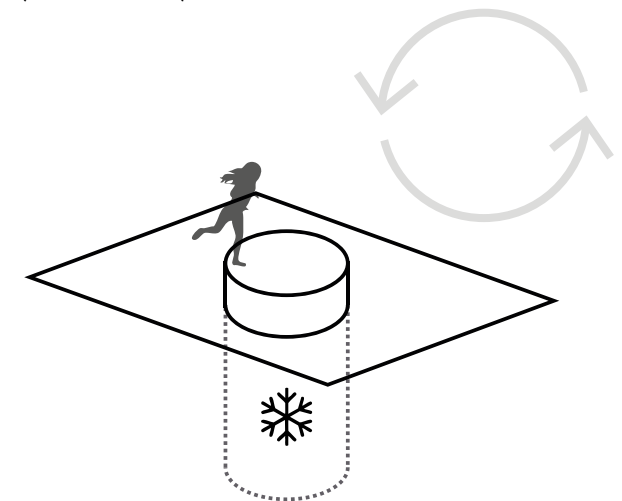
Juttend bouwen: werken met wat voorhanden is. Kunstwerk
Nico Laan Zand en water



Hergebruik van materialen: Buitenplaats Brienenoord (ontwero
Superuse Studios)



Technische oplossingen: de door de bodemsanering
vrijkomende ruimte benutten voor hernieuwbare energie
bijvoorbeeld een ijsbuffer

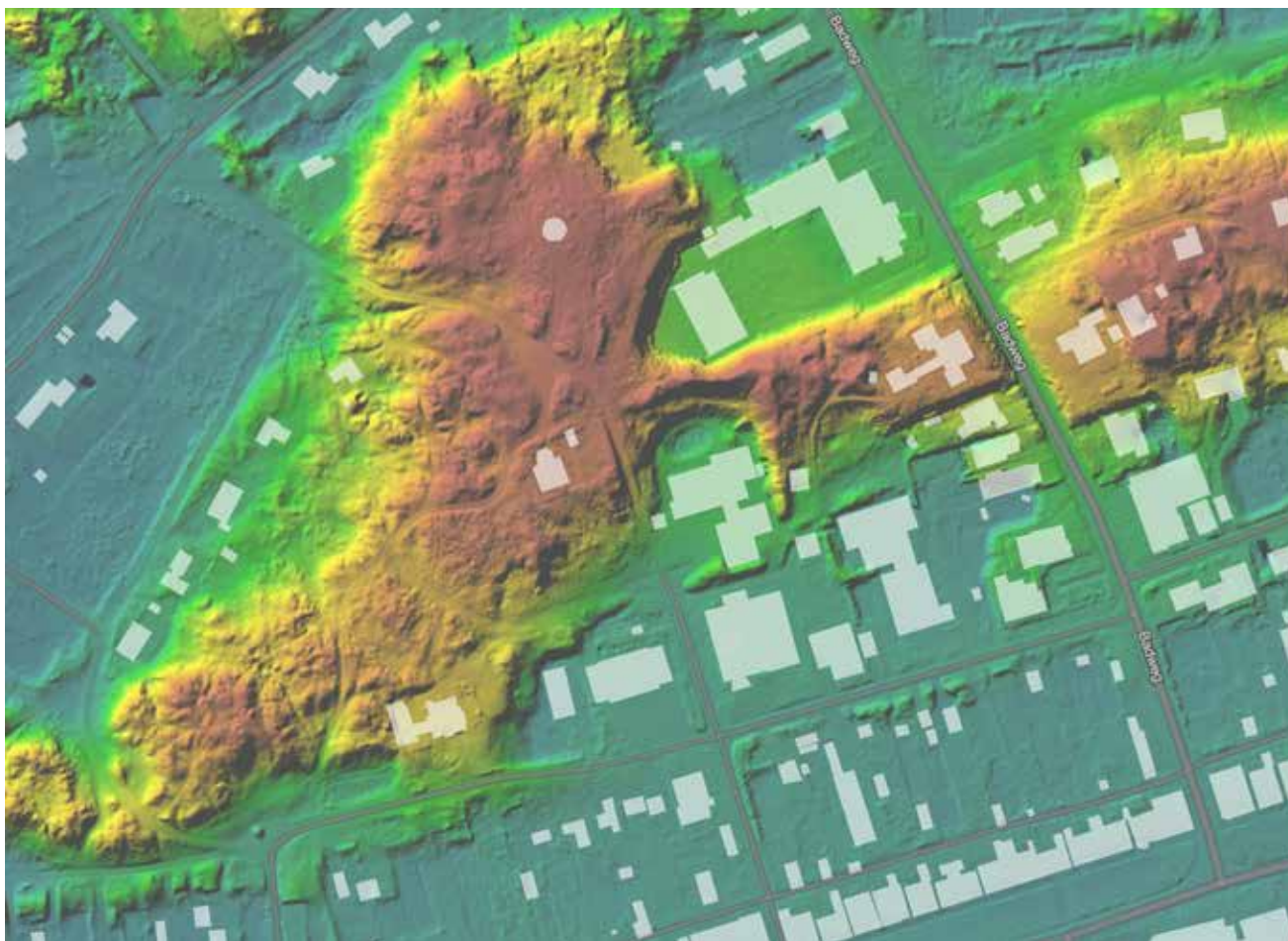


Zichtbare delen van de opwek en/of opslag van energie worden
ontworpen en bijvoorbeeld gebruikt als speelaanleiding



Criteria voor beeldkwaliteit

Situering en hoofdvorm



Situering en hoofdvorm



Een vloeiend landschap met verbindende gebouwen

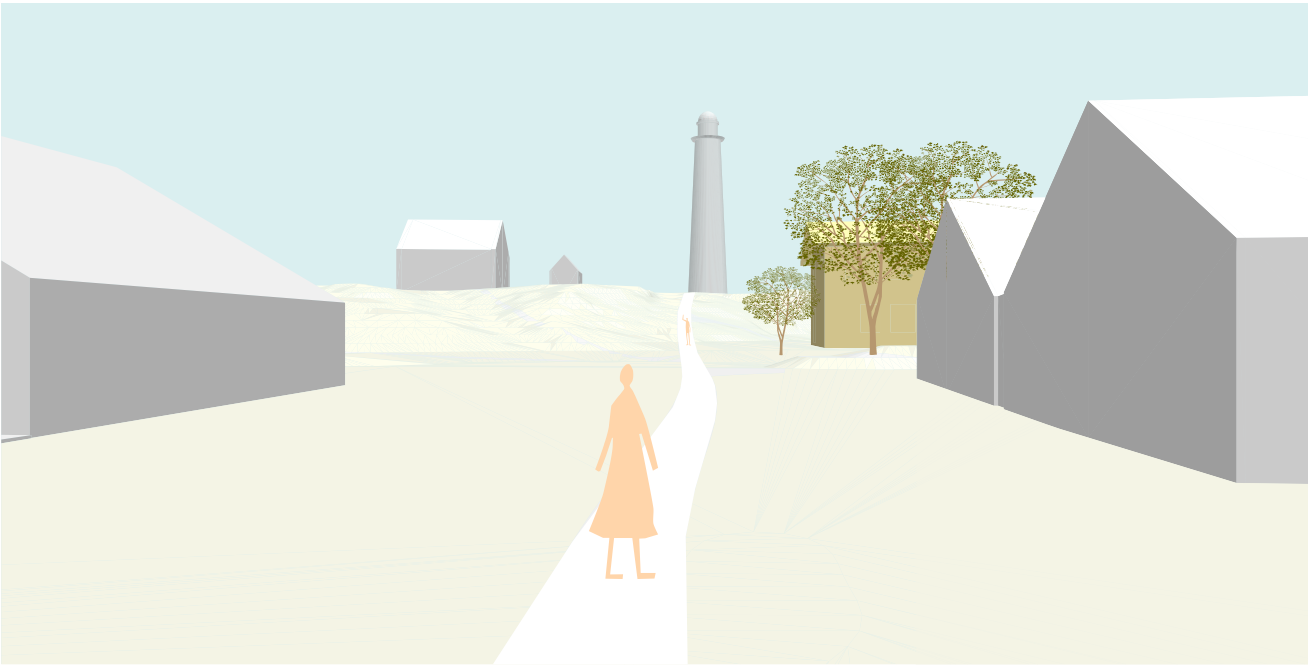


Doorsnede A: Zuidertoren - Noorderstreek



Doorsnede B: Duinoord - Oude Centrale

Wonen tussen het dorp en de duinen



Zicht vanuit de Torenstreek



Zicht vanuit het open landschap (achter de Redschuur)



Zicht vanaf de Zuidertoren

Inrichting van het landschap



Alzijdige gebouwen in een vloeiend landschap



Eilandse, ingetogen en natuurlijke uitstraling



Zichtbaar klimaatadaptief en natuurinclusief



Sterke interactie tussen de woningen en het binnengebied



1.3 Overzichtstabel beeldkwaliteit

Hardheidsclausule:

Burgemeester en wethouders kunnen op advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit of een daarvoor in de plaats tredend, gemandateerd kwaliteitsteam gemotiveerd afwijken van het voorliggend beeldkwaliteitsplan. Hiervan kan alleen sprake zijn als de leden van de commissie of het team unaniem van mening zijn dat het desbetreffende ontwerp voldoet aan drie onderstaande voorwaarden.

Allereerst is het ontwerp gebaseerd op een overtuigend ontwerpidee en levert het ontwerp een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving (kernwaarden) en de verwachte ontwikkeling daarvan. Ten tweede zijn de schaal en maatverhoudingen van de verschillende onderdelen van het ontwerp passend bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het initiatief wordt gerealiseerd. Tenslotte is het ontwerp van het initiatief consequent uitgevoerd in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie, kleuren en details.

Situering	Oriëntatie	— gebouwen zijn min of meer haaks gepositioneerd ten opzichte van de Torenstreek — woningen worden ontsloten vanuit het tussengebied — kopgevels gericht op de Torenstreek bevatten gevelopeningen — buiteruimtes zijn gericht op het binnengebied
	Rooilijn	— rooilijn van het zuidelijke gebouw ligt 2,0 meter vóór de rooilijn van het Dorpshuis. — rooilijn van het noordelijke gebouw ligt zo veel mogelijk terug ten opzichte van het Dorpshuis
Hoofdvorm	Bouwmassa	— het noordelijke gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met kap. — het zuidelijke gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap. — de aanbouw bestaat uit 1 bouwlaag en wordt uitgevoerd met een lessenaarsdak — dakkapellen en bijgebouwen zijn niet toegestaan
	Bouwhoogte	— het zuidelijke gebouw: goothoogte maximaal 6m en nokhoogte maximaal 8m — het noordelijke gebouw: goothoogte maximaal 9m en nokhoogte maximaal 11m — aanbouw: goothoogte maximaal 3m

	Kapvorm	— symmetrisch zadeldak — dakhelling tussen de 15-20 graden — overstek aan alle zijden van het dak: t.p.v. langsgevels ca. 1 m, t.p.v. kopgevels ca. 70cm. — dakranden zijn slank uitgevoerd — zonnepanelen liggen in aaneengesloten vierkante of rechthoekige vlakken en zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in het dakvlak — dakdoorvoeren t.b.v. installaties in kleur dakafwerking en positie afgestemd op positie PV panelen — de dakgoten zijn terughoudend vormgegeven en bescheiden in vorm en kleur (niet wit); zichtbare afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte heeft de voorkeur
	Kaprichting	— alle kappen met nok in oost-west richting
Aanzichten	Gevelopbouw	— alle gevels van hoofd- en aanbouw zijn 1 geheel en uitgevoerd in hetzelfde materiaal en kleur — alzijdig karakter — het noordelijke gebouw heeft een meer prominente uitstraling dan het zuidelijke gebouw
	Gevelgeleding	— afgewogen compositie met vast palet aan gevelopeningen, die zijn uitgelijnd met het toegepaste gevelmateriaal — de kopgevels richting de Torenstreek bevatten minimaal één grote gevelopening per verdieping — bij de loggia gevelopeningen tot aan de vloer
	Plasticiteit	— de detaillering van het noordelijke gebouw kent een uitgesproken dieptewerking en een rijkere mate van ornamentiek dan het zuidelijke gebouw. — het zuidelijke gebouw heeft een meer ingetogen karakter, met een subtiele dieptewerking. — een levendig gevelbeeld wordt bereikt door variatie in plankbreedtes en plankdiktes

Opmaak	Materialen & kleuren	— materiaalgebruik is natuurlijk van aard en licht van kleur zodat bebouwing opgaat in het landschap — toegepaste materialen zijn niet schadelijk voor mens of milieu (vrij van stoffen op Rode Lijst LBC/TNS) en zijn gerecycled, van goed beheerde natuurlijke oorsprong of zijn aan het einde van de gebruiksduur eenvoudig te recyclen — samenhang in beeld door eenheid in materialisatie. Voor alle gebouwen wordt hetzelfde gevel- en dakmateriaal gekozen: — gevels*: ingetogen en natuurlijk, hoofdvolume in één type verticaal hout (natureel verduurzaamd of voorvergrijsd), aanvullende volumes of accenten mogelijk in ander hout, houtachtige materialen uitsluitend biobased, egaal verouderend, minimale vervorming en scheurvorming, zorgvuldig gedetailleerd tegen watersporen, variatie in plankbreedtes en -diktes, gevelopeningen uitgelijnd met de houtmaat, geen uitgezaagde openingen — daken*: bij voorkeur groendak, evt.donkergrijs, mat metalen dak met een fijne profilering — * voor het gevel- en dakmateriaal moet een monster(bord) worden aangeleverd ter goedkeuring van de supervisor/welstand — voor kozijnen, deuren, dakranden, lekdorpels, waterslagen, zonwering, ventilatieroosters etc. zijn van hout of aluminium, terughoudend in kleurstelling; geen contrast met het gevelmateriaal.
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	— Overgangen tussen openbaar en privé aan het binnenterrein zijn integraal onderdeel van architectuur en landschap. — Privé-buitenruimten op de begane grond worden uitgevoerd als houten vlonder, aansluitend op de loggia, met een maximale overstek van 0,5 m ten opzichte van het hoofdvolume. — Het terras ligt op het peil van de beganegrondvloer; hoogteverschillen worden afgewerkt met een houten boord. — Balustrades en schuttingen zijn niet toegestaan. — De overgang naar het openbare pad wordt vormgegeven door beplanting en maaiveldverschillen. — Minimale afstand terrasrand – openbaar pad: voorzijde $\geq 3,0$ m, zijkanten $\geq 0,5$ m.

Proces

Werken aan kwaliteitsvolle plannen

Ontwerpproces

Kwaliteitsvolle plannen ontstaan niet vanzelf. Dit vraagt:

Goed opdrachtgeverschap van de initiatiefnemer.

Deskundige ontwerpkracht.

Zorgvuldig ontwerpproces.

Kwaliteitsteam

om de ontwerpen voor woningbouw op de locaties Maritiem Kwartier, Oude Riich, LOC, Inspecteur Boelensschool, voormalige busremise Oosterreeweg en Plan Oost fase 3 te begeleiden en te beoordelen.

Kwaliteitsteam bestaat uit:

- twee vertegenwoordigers van de welstandsorganisatie Hûs & Hiem.
- de gemeentelijk zaakbehandelaar.
- een door de gemeente aangestelde, stedenbouwkundige als onafhankelijke voorzitter.

