

Onderwerp: Oude Centrale: Bkp en GREX

Schiermonnikoog, 27 mei 2026

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

Op 21 april jl. heeft uw gemeenteraad het Ontwikkelperspectief Maritiem Kwartier vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan (verder: Bkp) en de Grondexploitatie (verder: GREX) zijn nadere uitwerkingen van dit Ontwikkelperspectief. Op 19 mei jl. heeft uw gemeenteraad besloten het Bkp en de GREX voor de Oude Centrale te behandelen op 2 juni, 16 juni en 7 juli. Met deze drie documenten hebben we een stevige basis voor de beoordeling van initiatieven in het gebied en met name voor de woningbouwontwikkeling Oude Centrale. Er kan nu een vervolgstap worden gezet door het Bkp en de GREX door u vast te laten stellen.

Advies

De raad besluit:

1. het Beeldkwaliteitsplan Oude Centrale op Schiermonnikoog vast te stellen als onderdeel van de bestaande welstandsnota;
2. de advisering over omgevingskwaliteit voor het gehele Maritiem Kwartier en de zeven woningbouwlocaties genoemd in de 'Woonvisie: Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog' te laten verrichten door een kwaliteitsteam, conform hoofdstuk 4 van het Beeldkwaliteitsplan Oude Centrale op Schiermonnikoog;
3. de grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Oude Centrale vast te stellen;
4. de begroting van baten en lasten van de gemeente voor 2026 te wijzigen volgens de bijgevoegde notitie.

Argumenten

1. Vaststellen Bkp en inzet Kwaliteitsteam

In het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw op de locatie van de Oude Centrale wordt voortgebouwd op het Ontwikkelperspectief. Relevante passages uit het Ontwikkelperspectief zijn overgenomen en de ontwikkelprincipes zijn uitgewerkt in criteria. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan kan deels worden gebruikt als bron van inspiratie, maar bovenal vormt het Bkp:

- a. een helder en concreet kader om een woningbouwplan voor die locatie vorm te geven;
- b. aan de hand van de criteria en beschreven proces de basis om het woningbouwplan tijdens het vergunningtraject te beoordelen.

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. Uw gemeenteraad is het bevoegd gezag om deze beleidsregels en de aanpassing en/of aanvulling daarvan vast te stellen.

Er is een roep om de advisering over omgevingskwaliteit op Schiermonnikoog lokaler en laagdrempeliger te organiseren. Door vroegtijdig aan de hand van vastgestelde kaders met initiatiefnemers bij de totstandkoming van ontwerpen voor de bebouwing en onbebouwde ruimte mee te denken, verwachten we een soepeler en sneller vergunningverleningsproces. Met de vele woningbouwplannen die op stapel staan, doet zich de kans voor om hiermee ervaring op te doen in de

vorm van een kwaliteitsteam. Het gaat dan om de begeleiding en beoordeling van de ontwikkelingen die in het Maritiem Kwartier zijn voorzien, zoals de doorontwikkeling van het Dorpshuis, de ontwikkeling van een museum en de woningbouwontwikkeling Oude Centrale. Ook wordt voorgesteld de ontwerpen voor woningbouw en buitenruimte voor de locaties Oude Riich, LOC, Inspecteur Boelensschool, voormalige busremise Oosterreeweg, Noorderstreek en Plan Oost fase 3 te begeleiden en te beoordelen door middel van het kwaliteitsteam, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van het bijgevoegde Bkp.

2. Vaststellen GREX

De GREX laat een negatief resultaat zien, omdat het sociale woonprogramma voor een minimale opbrengstpotentie zorgt, terwijl er hoge kosten zijn als gevolg van de planvorming en kosten voor het bouwrijp- en woonrijp maken. De door de gemeente te maken kosten overschrijden ruimschoots de te ontvangen opbrengsten. Met de bijdragen vanuit de Regiodeal en de Buitenkans wordt het forse negatieve resultaat gedempt. Het uiteindelijk resultaat is neutraal. Er wordt geen winst gemaakt, maar ook geen verlies geleden. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de bijlagen.

Vervolproces

Nog te nemen besluiten

Ons college is bevoegd om door middel van een BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) medewerking te verlenen aan het toekomstige bouwplan. Uw raad heeft op 20 september 2022 besloten een aantal gevallen aan te wijzen waarin u advies dient te geven op een aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan. Dit raadsbesluit wordt aangehaald als 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan'. Dit betekent dat ons college u om advies moet vragen en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit niet kan verlenen zonder uw positieve advies om de vergunning te verlenen. Omdat in dit specifieke geval meer dan 5 woningen worden toegevoegd, zullen wij u om advies moeten vragen.

Nadat u het Bkp heeft vastgesteld kan WoonFriesland de formele aanvraag voorbereiden, vervolgens indienen en het verplichte participatieproces doorlopen. Uw gemeenteraad brengt een bindend advies uit over deze definitieve aanvraag en alle daarbij benodigde informatie. Ook moeten wij u daarbij een termijn geven waarbinnen u advies dient te geven. De reguliere procedure kent een beslistermijn van 8 weken. Een spoedige en juiste afhandeling vraagt om een gedegen afstemming en voorbereiding. Nadat de vergunning is verleend, volgt de bezwaarfase. Er vindt op grondslag van het bezwaar een volledige heroverweging van het bestreden besluit plaats. Ingediende bezwaren kunnen tot gevolg hebben dat wij u nogmaals om advies moeten vragen.

Overeenkomst met Hus en Hiem

Het instellen van een kwaliteitsteam is besproken met Hus en Hiem en is positief door hen ontvangen. Afspraken en voorwaarden voor het functioneren van het kwaliteitsteam worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en Hus en Hiem.

Communicatie

De grondexploitatieberekening bevat gegevens die niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering. Vervolgens wordt uw besluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog, 16 juni 2026
de secretaris, de burgemeester,

T. Kroeze

H. Meendering

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Bkp
3. Notitie: 'Grondexploitatie project Oude Centrale' (geheim)