

Onderwerp	Start nader onderzoek woningbouw Haven Zuidzijde 25 Brouwershaven
Zaaknummer	1669022
Datum	31 maart 2026
Afdeling	Ruimte en Milieu (RenM)
Portefeuillehouder	A.M.J. van Burg
Opdrachtgever	Afdelingshoofd RenM

Inleiding

Onlangs voerden we met Stichting Zeeuwendland overleggen over de realisatie van sociale huurwoningen op de locatie Haven Zuidzijde 25 in Brouwershaven (zie bijlage voor een indicatie van het plangebied). Op deze locatie staat een voormalige peuterspeelzaal, die momenteel door onze gemeente tijdelijk in gebruik is gegeven als werkruimte c.q. kunstatelier. De ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw onderzochten we door een quick scan op te stellen.

Kernboodschap

Ons college stelde de quick scan vast en een voorbereidingskrediet van € 40.000 ter beschikking, zodat we komende periode met Stichting Zeeuwendland nader onderzoek kunnen doen naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het project, met als doel woningen toe te voegen aan de woningvoorraad op Schouwen-Duiveland om huisvesting voor diverse doelgroepen te faciliteren.

Consequenties

Op dit moment is sprake van een voornemen om te komen tot realisatie van sociale huurwoningen. Voor het beoogde gebruik hebben wij een quick scan in het kader van ruimtelijke ordening uitgevoerd. Op voorhand zijn er geen aspecten die het plan ruimtelijk onhaalbaar maken.

In deze voorbereidingsfase starten we met een (verkavelings)studie naar het aantal en de verdeling van de woningen op het perceel. Parallel hieraan voeren we enkele onderzoeken uit (waaronder ecologie). Met het voorbereidingskrediet worden de financiële middelen tijdelijk beschikbaar gesteld om deze voorbereidingskosten te dekken. De hiermee gemoeide uitgaven worden geactiveerd als voorbereidingskosten en niet direct ten laste van de exploitatie gebracht.

Als uw raad te zijner tijd op basis van een grondexploitatie besluit over te gaan tot daadwerkelijke ontwikkeling van deze locatie, dan worden de gemaakte kosten ingebracht in de grondexploitatie woningbouw voor deze locatie.

Op basis van het ontwerpproces en/of de diverse onderzoeken is het mogelijk dat een plan financieel of ruimtelijk niet haalbaar blijkt. In dat geval worden de geactiveerde kosten overeenkomstig het BBV afgeboekt ten laste van de exploitatie.

Autorisatie van het voorbereidingskrediet door uw raad vindt plaats via het eerstvolgende raadsvoorstel begrotingswijzigingen.

Communicatie

Na besluitvorming door ons college brachten we Zeeuwendland en de stadsraad van Brouwershaven op de hoogte van ons besluit.

Daarnaast informeerden we de direct omwonenden van het plangebied per brief over het voornemen woningen te bouwen op deze locatie.

In het verdere ontwikkelproces worden een aantal participatiemomenten vastgelegd om bewoners en ondernemers in Brouwershaven mee te laten denken en informeren over de planvorming.

Vervolg

De planning voor het project ziet er grofweg als volgt uit (op basis van een haalbaar plan):

- Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten: 2e kwartaal 2026
- Verkavelingsstudie: 2e kwartaal 2026
- Voorlopig Ontwerp: 3e kwartaal 2026
- Opstellen exploitatieovereenkomst: 4e kwartaal 2026
- Start bouwteam bouw- en woonrijp maken: 4e kwartaal 2026
- Start voorbereiding omgevingsvergunning (BOPA): 1e kwartaal 2027
- Definitief Ontwerp: 1e kwartaal 2027
- Ter inzagelegging omgevingsvergunning (BOPA): 2e kwartaal 2027
- Uitvoeringsontwerp: 2e kwartaal 2027
- Prijsvorming bouw- en woonrijp maken (met sloop): 3e kwartaal 2027
- Sloop bestaand gebouw: 4e kwartaal 2027
- Bouwrijp maken: 4e kwartaal 2027
- Bouwen: 1e kwartaal 2028 t/m 4e kwartaal 2028
- Woonrijp maken: 1e kwartaal 2029

Een en ander onder voorwaarden dat er geen rechtsmiddelen worden ingezet door derden.

Verder voeren we met Zeeuwendland overleg over de verdeling van de woningen onder diverse doelgroepen. Een aantal woningen is beoogd voor statushouders, met dien verstande dat er een goede balans moet zijn met huisvesting voor lokale doelgroepen (jongeren, spoedzoekers en senioren).

Bijlagen

Bijlage 1: Indicatie plangebied Haven Zuidzijde 25 Brouwershaven

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,	
S.J.A. Bronsveld	J.Chr. van der Hoek MBA
Secretaris	Burgemeester