

Onderwerp: Voorontwerp Bestemmingsplan Dorp

Schiermonnikoog, 4 augustus 2021

Aan de Gemeenteraad

Samenvatting

Door het college is een voorontwerp bestemmingsplan Dorp opgesteld. Het voorontwerp (95% versie) wordt u ter kennisname aangeboden. Onder B lichten wij toe welke zaken in het voorontwerp zijn verwerkt. Onder C zoomen wij in op een specifieke regeling voor 83 woningen in de dorpskern waar wij in het herzieningstraject van het bestemmingsplan lang naar hebben gezocht. Dit onderwerp wordt extra belicht omdat wij in de Nota van Uitgangspunten voor deze woningen een recreatiebestemming hebben voorgesteld, maar wij u nu op basis van nieuwe kennis en inzichten een ander voorstel doen. Op 3 september 2021 wordt het voorontwerp ter inzage gelegd. De inhoudelijke behandeling van het (ontwerp)bestemmingsplan komt volgens de planning aan de orde in de raadsvergadering van 16 november 2021.

Voorstel

Conform de procedure wordt de gemeenteraad van tevoren geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerp. Wij stellen voor het voorontwerp bestemmingsplan voor kennisgeving aan te nemen.

Toelichting

A. Inleiding

Op 20 juni 2017 heeft de raad besloten om het herzieningstraject van het bestemmingsplan Dorp te starten. Om het bestemmingsplan goed te laten aansluiten bij de ideeën van bewoners zijn zij aan het begin van het traject betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Er zijn onder andere twee interactieve bijeenkomsten georganiseerd waar thema's zijn besproken die de bouwstenen vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. De inbreng vanuit de samenleving is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is gebruikt als kader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld.

B. Inhoud van het voorontwerp

Het herzieningstraject is zover gevorderd dat begin september het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. In het voorontwerp zijn de volgende zaken verwerkt:

- Nota van Uitgangspunten
- Vergunde afwijkingen van het bestemmingsplan vanaf 2009 tot 2021
- Algemene aanpassingen vanwege jurisprudentie
- Een aantal concrete verzoeken van burgers die in het voorbereidingstraject zijn ontvangen.

Op dit moment worden nog de laatste zaken verwerkt in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het betreffen o.a. de volgende zaken:

- Het intekenen van de overtuinen waarbij de link wordt aangegeven met het hoofdgebouw aan de Streek;
- De aanduiding van de karakteristieke panden.

Dit zijn allemaal zaken die binnen het kader van de Nota van Uitgangspunten passen.

C. Specifieke regeling voor 83 woningen in de dorpskern

Eén van de thema's in de Nota van Uitgangspunten is het thema *permanent wonen en permanent versus recreatieve bewoning*. Het wegvloeien van permanente woningen in de dorpskern is tijdens de interactieve bijeenkomsten als een probleem geformuleerd. Permanente bewoning is immers van belang voor de leefbaarheid. De aanwezigheid en betrokkenheid van mensen die sociaal, cultureel en

economisch gebonden zijn aan het leven op Schiermonnikoog wordt als belangrijk ervaren. Mensen die permanent hier wonen houden het voorzieningenniveau op peil, zoals de school, de sportclubs en het verenigingsleven in het algemeen. Daartegenover staat dat recreatief wonen de economie ondersteunt. In de Nota van Uitgangspunt is geconcludeerd dat behoud van beide vormen van wonen goed is, waarbij de kern van het dorp permanent wordt bewoond en daaromheen recreatief.

- *Huidige bestemming = Wonen*

De conclusie in de Nota van Uitgangspunten sluit aan bij hoe het nu in het huidige bestemmingsplan "Dorp" is geregeld. De woningen in de dorpskern hebben een gele kleur (de bestemming "Wonen"). De woningen mogen op basis van de regels in het bestemmingsplan in principe niet recreatief worden gebruikt.

- *83 woningen in de dorpskern worden of werden recreatief gebruikt*

Het uitgangspunt "permanent wonen in dorpskern" gaat niet op voor alle woningen in het dorp. Een aantal woningen in de dorpskern (83) wordt of is gebruikt voor eigen of andere recreatieve doeleinden. Het gaat om de lijst van adressen die als bijlage bij de Huisvestingsverordening is opgenomen. Ondanks het recreatieve gebruik is er altijd voor gekozen om deze woningen in het bestemmingsplan (het huidige bestemmingsplan Dorp maar ook de daarvoor geldende bestemmingsplannen "Kom" en "Nabij de Kom") te bestemmen voor woondoeleinden en niet voor recreatieve doeleinden. De raad gaf daarmee het signaal af dat het behoud van woningen voor permanente bewoning van groot belang is voor de leefbaarheid van Schiermonnikoog.

- *Beleidslijn door de jaren heen*

De beleidslijn is altijd geweest: gebruik van een woning in de kern van het dorp voor eigen recreatief gebruik of voor andere recreatieve doeleinden moet zoveel mogelijk worden beperkt.

- *Specifieke regeling voor de 83 woningen*

Voor de 83 woningen hebben wij in het herzieningstraject van het bestemmingsplan Dorp gezocht naar een specifieke regeling. Wij willen dat voor iedere woningeigenaar duidelijk wordt hoe de woning mag worden gebruikt. In eerste instantie dachten wij dat de bestemming "Recreatie – 3" zoals we die kennen in het huidige bestemmingsplan Dorp de enige oplossing was om woningeigenaren de gewenste duidelijkheid te geven én tegelijkertijd bestaande rechten van woningeigenaren te respecteren (uitgangspunt 6 van hoofdstuk 3.1 van de Nota van Uitgangspunten). Maar op basis van nieuwe kennis en inzichten adviseren wij u de bestemming "Wonen" voor de desbetreffende 83 woningen te behouden en in de planregels een specifieke regeling voor deze woningen op te nemen.

- *Uitsterfregeling*

Wij stellen voor om een uitsterfregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Dit houdt in dat in de bestemmingsplanregels expliciet wordt opgenomen op welke adressen het recreatieve gebruik in afwijking van de bestemming "Wonen" mag worden voortgezet mits het recreatieve gebruik niet langer dan een jaar wordt onderbroken. Als het recreatieve gebruik voor een periode langer dan een jaar is onderbroken, mag het recreatieve gebruik niet worden hervat. De woning mag dan uitsluitend nog voor permanente bewoning worden gebruikt. Dit is een regeling die goed past bij het beleid van de afgelopen veertig jaar en de zoektocht naar een bestemming die recht doet aan de rechten en belangen van woningeigenaren, maar die ook perspectief biedt om toe te werken naar een nieuwe, gewenste planologische situatie.

- *Recreatiebestemming in het dorp is ongewenst*

Het recreatieve gebruik van zo'n groot aantal woningen in de dorpskern is ongewenst, omdat het de leefbaarheid van Schiermonnikoog te veel aantast. Wij adviseren de woonbestemming voor deze woningen te behouden en daarmee opnieuw het signaal af te geven dat woningen voor permanente bewoning van groot belang zijn voor de leefbaarheid. Dit is de afgelopen jaren versterkt door de overspannen woningmarkt en het tekort aan betaalbare woningen als gevolg daarvan. Vanwege de beperkte capaciteit op Schiermonnikoog om te bouwen zijn de woningen in het dorp hard nodig voor het huisvesten van seizoensmedewerkers en voor mensen die zich permanent willen vestigen op Schiermonnikoog. De mogelijkheid om hier een bestaan op te bouwen, werkt door naar het voorzieningenniveau op het eiland en houdt de werkgelegenheid op peil en bedrijven gezond.

- Rechten en belangen van woningeigenaren

Wij schatten in dat de meeste eigenaren van de 83 woningen het recht hebben om de woning op basis van het huidige bestemmingsplan "Dorp" recreatief te gebruiken. Dat klinkt tegenstrijdig omdat de woningen de bestemming "Wonen" hebben en die bestemming recreatief gebruik niet toestaat. Maar dit komt omdat de woningen al vóór 2009 recreatief gebruikt werden. En als het recreatieve gebruik was toegestaan op basis van een regeling in de oude bestemmingsplannen "Kom" uit 1979 (en herziening in 1993) en "Nabij de Kom" uit 1974 (en herzieningen in 1983 en 1999) en de woning werd ook nog recreatief gebruikt op het moment dat het bestemmingsplan "Dorp" in 2009 in werking trad, dan mocht dat gebruik worden voortgezet.

Welk recht iedere woningeigenaar op basis van het bestemmingsplan heeft is een hele puzzel. Daarvoor is onder andere van belang op welk moment het recreatief gebruik van de woning is begonnen, of dat recreatief gebruik in overeenstemming was met het voorheen geldende bestemmingsplan en of het recreatief gebruik nooit is onderbroken. Dit moet zorgvuldig worden uitgezocht en vergt nog wat extra tijd.

De belangen van woningeigenaren die de woning recreatief (laten) gebruiken zijn evident, maar stroken echter niet met het collectief belang bij leefbaarheid van het dorp en het uitgangspunt dat woningen in de dorpskern voor permanente bewoning zijn.

- *Vervolgstappen op dit punt*

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op 3 september 2021 ter inzage gelegd. Voordat het voorontwerp ter inzage wordt gelegd, wordt het voorontwerp nog aangepast. In plaats van de recreatiebestemming in de u toegezonden versie behouden deze woningen de woonbestemming. Tevens wordt er een algemene regeling voor de 83 woningen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van verder onderzoek naar de status van de woningen kan de algemene regeling specifiekere worden ingevuld.

Ten behoeve van de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan ontvangt u nog een notitie waarin wij nader onderbouwen waarom een uitsterfregeling recht doet aan de rechten en belangen van woningeigenaren. In de notitie maken wij inzichtelijk:

- welke rechten de eigenaren van de 83 woningen op basis van het huidige bestemmingsplan "Dorp" hebben, en
- betrekken wij de brief die het college in 2009 naar de woningeigenaren heeft verstuurd als gevolg van het besluit van de raad van 27 oktober 2009 tot wijziging van de Huisvestingsverordening, maar die mogelijk richting de eigenaren een verwarrend beeld heeft opgeleverd over hoe de woning mocht worden gebruikt.

- *Toezicht*

Aangezien de regeling onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, zal dit de regeling onderdeel gaan uitmaken van het regulier toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. In het kader van het Toezicht en Handhavingsbeleid zullen de eventuele consequenties van de regelgeving in het bestemmingsplan meegenomen worden.

- *Communicatie*

Wij zullen de eigenaren van de desbetreffende woningen per brief informeren over een gewijzigde regeling in het ontwerpbestemmingsplan.

D. Hoe verder?

Het voorontwerp bestemmingsplan Dorp wordt vanaf 3 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder reageren op het voorontwerp.

Tijdens de periode van terinzagelegging wordt tevens een inloopmiddag c.q. avond georganiseerd.

Volgens bijgevoegde planning behandelt u in uw vergadering van 16 november 2021 de reactienota over de inspraakreacties op het voorontwerp en stelt u vervolgens het ontwerpbestemmingsplan vast. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het kader van de vaststellingsprocedure.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

R. Thedinga

I van Gent