



Aan: de gemeenteraad
Afzender: het college van B&W
Datum: 2 juli 2024
Onderwerp: Herstelbesluit

Aan de Gemeenteraad,

Op 25 juni jl. bent u door middel van een presentatie geïnformeerd over het herstelbesluit, waarmee u wordt voorgesteld omissies in het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp te herstellen. Tijdens de bijeenkomst werden verduidelijkende vragen gesteld. Dit memo voorziet in een beantwoording en een verdere uiteenzetting van de individuele gevallen als gevolg van de beroepsschriften. We ontkomen er niet aan om deze specifiek te benoemen.

Naar aanleiding van de beroepsschriften

De ingediende beroepsschriften en het gegeven verweer zijn wederom door ons beoordeeld. Naar aanleiding van de beroepsschriften en de uitspraken van de Raad van State worden in het herstelbesluit ten opzichte van het plan uit 2022 de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Het perceel Martjeland 3 was in het plan uit 2022 bestemd voor Wonen met de aanduiding 'recreatiewoning'. Dit vanwege het verlenen van een vergunning voor ondergeschikt recreatief gebruik van de woning tot 45%. Geconstateerd is dat de verleende vergunning onjuist is inbestemd. Bovendien is het inbestemmen te prematuur geweest. De Raad van State heeft in geconcludeerd dat wij er niet in zijn geslaagd om een afdoende en houdbare motivering te geven voor het onttrekken van een deel (188 m²) van de woning. Wij zien gelet op de grootte van de onttrekking in samenhang met de uitspraak van de Raad van State voor specifiek dit perceel geen mogelijkheden voor een volhoudbare motivering. Wij zullen in de beslissing op bezwaar ons primaire besluit herroepen. Wij stellen u daarom voor de aanduiding 'recreatiewoning' voor dit perceel te verwijderen.
- Op het perceel Middenstreek 3 is een detailhandelsfunctie aanwezig. Dit is ook vergund en er is niet gebleken dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden stellen wij u voor om de vergunning alsnog in het bestemmingsplan in te bestemmen door het opnemen van een aanduiding.
- Voor het perceel Molendijk 3 is in 2000 vergunning verleend voor het bouwen van maximaal 3 recreatiewoningen. We stellen u voor om deze mogelijkheid alsnog op te nemen, zoals ook in 2009 het geval was. We zien geen redenen om te veronderstellen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- LOC is inmiddels in aanbouw en op basis van de verleende vergunning stellen wij u voor om deze in te bestemmen.

Lijst van 80 woningen

Tijdens de bijeenkomst is gesproken over de zogenaamde Lijst van 80 woningen. Zoals aangegeven is als gevolg van de uitspraak van de voorzieningenrechter in 2023, de regeling voor het voorwaardelijk recreatief gebruiken van de woning beoordeeld. Daarnaast is ook elke woning beoordeeld of deze in aanmerking komt voor de regeling en zo ja om welke reden. Dit heeft geresulteerd in een lijst. Op voorhand wilden wij deze lijst niet direct openbaar maken, mede omdat er sprake kan zijn privacygevoelige informatie, maar gebleken is dat hier toch behoefte aan is. Om deze reden sturen wij u die lijst als bijlage mee.

Vragen/opmerkingen tijdens 25 juni 2024

1. Voorziet het bestemmingsplan ook in het isoleren van de buitenschil?

Ja, het plan uit 2022 bevat een afwijkmogelijkheid om af te wijken van de bouwregels door tot 50 cm buiten het bouwvlak te bouwen indien dat noodzakelijk is om de woning te verduurzamen. De regeling "Overschrijden bouwvlak als gevolg van verduurzamen woning" is niet van toepassing op gebouwen die in het Beschermd Dorpsgezicht liggen.

2. Hoe zit het met bouwen in de duinen (n.a.v. inspreker Badweg 119-141)?

De wijze van bestemmen en het leggen van bestemmingsvlakken, daar waar een bepaald gebruik is toegestaan, komt grotendeels overeen met het voorgaande plan uit 2009. In dit plan zijn ruime bestemmingsvlakken opgenomen. Inspreker geeft aan dat dit wellicht kan betekenen dat het uitzicht vanuit hun recreatieappartement verloren gaat. Dat is niet direct het geval. Wij hebben enkele malen gesproken (fysiek, e-mail en telefonisch) met de secretaris en voorzitter van de Vve en de situatie en de systematiek uitgelegd.

Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- horecabedrijven categorie 1 met de daarbij behorende recreatieappartementen;
- tuinen, erven en terreinen;
- terrassen en overige verhardingen;
- straten en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

Het bouwvlak, waar de recreatieappartementen onderdeel van uit maken, heeft een oppervlakte van 3332 m². Hiervan mag 35% worden bebouwd en dat maakt dat er 1166,2 m² bebouwing aanwezig mag zijn. De bebouwde oppervlakte bedraagt nu 808 m², waardoor er op grond van de horecabestemming nog ongeveer 300 m² aan uitbreidingsruimte is. Wel is het zo dat een Natura-2000 activiteit aanhaakt aan een mogelijke bouwactiviteit. Het kan dus zo zijn dat bouwen niet toegestaan kan worden, vanwege een toename van stikstofdepositie op de duinen. Daarnaast is ook de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Deze regel van de dubbelbestemming gaat voor op de regel van de enkelbestemming Horeca. Feitelijk wordt hiermee enkel de bestaande bebouwing toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken nadat advies van de beheerder van de waterkering te hebben ingewonnen. Bebouwing is dan alleen toegestaan indien dit niet de waterstaatkundige functie belemmert. Indien dat het geval is, kan er dus nog ongeveer 300 m² worden gebouwd. Er kan dus niet zondermeer gebouwd worden. Op grond hiervan hebben wij u voorgesteld de bestaande aanlegvergunningstelsel op dit punt aan te scherpen, om enige sturing te hebben op de instandhouding van het bestaande duinlandschap.

3. Rechtsmiddelen herstelbesluit

Inspreker bracht in dat wij in het raadsvoorstel de rechtsmogelijkheden op grond van 6:19 Awb hebben aangegeven. Per abuis heeft de Raad van State appellanten een brief gestuurd waarmee verwarring bij appellanten is ontstaan. Dit willen wij hoe dan ook zien te voorkomen. Om deze reden wordt door ons contact opgenomen met de Raad van State.

Ervan uitgaande dat het herstelbesluit op 16 juli wordt genomen, dan zullen wij dit besluit en de daarbij behorende stukken verzenden naar de Raad van State en appellanten. In de begeleidende brief worden ook de rechtsmiddelen benoemd. Er is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State, ook voor degene die niet eerder beroep hebben ingesteld en het niet eens zijn met de aangebrachte wijzigingen. Door middel van een publicatie in het gemeenteblad en de nieuwsbrief maken we dit bekend.