



gemeente
SCHIERMONNIKOOG

Toelichting herstelbesluit Schiermonnikoog - Dorp

Harm de Muinck

25 juni 2024



1. Terugblik
2. Begrippen (artikel 1)
3. Voorwaardelijk recreatief gebruik (80 woningen)
4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
5. Ondergeschikte recreatieve bewoning tot 25%
6. Aantallen woningen
7. Overige aanpassingen
8. Vervolg procedure



1. Terugblik

Vaststelling 2022

Voorlopige voorziening

Eigen praktijkervaringen

Herstelbesluit noodzakelijk

Uitgangspunten blijven gehandhaafd!



2. Begrippen (artikel 1)

- Begrippen zijn noodzakelijk

- Doel: eenduidigheid, toepasbaarheid, rechtszekerheid en passend bij Schiermonnikoog

- ‘Personeelsverblijf’ 2022:

een ruimte in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de (tijdelijke) huisvesting van personen werkzaam voor een op datzelfde terrein gevestigd bedrijf;

- ‘Personeelshuisvesting’ 2024:

de tijdelijke huisvesting van personeel dat op basis van onder andere seizoenswerk, vakantie- en weekendwerk, projectwerk en/of tijdelijke contract werkzaam is, waaronder ook de tijdelijke huisvesting van personeel met een vast dienstverband wordt begrepen;



3. Voorwaardelijk recreatief gebruik

- o Oorsprong in de 'Verordening op het gebruik van woningen als recreatiewoning' (1974)



SCHIERMONNIKOOG

Tekst van de volledig bijgewerkte verordening

VERORDENING OP HET GEBRUIK VAN WONINGEN
IN DE GEMEENTE SCHIERMONNIKOOG



4.1.6. Tweede woningen

Tweede woningen zijn woningen die oorspronkelijk werden gebruikt voor permanente woondoeleinden maar die in gebruik zijn genomen voor recreatieve woondoeleinden. Deze woningen liggen hoofdzakelijk in de Kom van het dorp en zijn opgenomen in de bijlage van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog.

Het bestaande beleid blijft ongewijzigd, met dien verstande dat permanente vestiging mogelijk wordt gemaakt zonder verlies van de kwalificatie tweede woning.

Op Schiermonnikoog bevinden zich circa 80 tweede woningen die sinds jaar en dag als tweede woning worden gebruikt en die merendeels in de kom zijn gelegen.

Het beleid is en blijft erop gericht deze woningen weer permanent te doen bewonen. Voor een aantal woningen is dit, gezien de omvang en ligging, niet realistisch.

toelichting 2009

Doordat het gebruik van woningen als tweede woningen een aantal problemen met zich meebrengt, zoals leegstand in bepaalde perioden van het jaar, te hoge prijzen voor de vrijkomende woningen, waardoor de eilandbewoners vaak niet meer als koper in aanmerking komen, en uitgaande van de gedachte dat een beschermd dorpsgezicht en zijn bebouwing hun schoonheid niet alleen ontlenen aan zichzelf, maar ook aan de manier waarop ze gebruikt worden, heeft de raad gekozen voor versterking van de woonfunctie in het gebied.

toelichting 1979

van de bestaande verblijfsakkommodatie worden alleen aanvaardbaar geacht, indien deze tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering inhouden. Daarbij mag geen afbreuk aan landschap of dorpsgezicht worden gedaan. Tevens is het streven meer gericht op het terugdringen van het aantal zomerwoningen in de dorpskom, zodat de behoefte aan de bouw van nieuwe (permanent bewoonde) woningen afneemt.

Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent

toelichting 1984

Naast de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan worden nog een aantal maatregelen getroffen om het gebruik van woningen als tweede woning tegen te gaan:

toelichting 1979

- a. De "tweede woningverordening" blijft van kracht. Het gemeentebestuur zal een vestigingsregeling op basis van een gemeentelijke verordening ontwerpen, ter verbetering van de handhaving van deze verordening.
- b. Het gemeentebestuur zal de mogelijkheid bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderzoeken, Schiermonnikoog opnieuw aan te wijzen als gebied waarvoor de Woonruimtetwet van kracht is.

5. funktieverschuivingen tengevolge van de recreatie

toelichting 1973

Door de grote betekenis van de recreatie voor Schiermonnikoog ontstaat mogelijk de tendens een groot aantal zaken dienstbaar te maken aan deze recreatie, die tevoren een andere functie vervulden. Gedacht wordt hier met name aan het oude woningbestand.

Gezien de waardevermeerdering van de aanwezige panden op het eiland door de belangstelling van de rekreatant is dit proces van funktieverschuiving ook niet onlogisch.

Gevaren zijn er echter wel aan verbonden.

De indruk bestaat (zie II. 4) dat vooral in de dorpskern de woonfunctie voor de eilandbewoners steeds meer verloren gaat ten behoeve van het realiseren van diverse recreatieve objecten. Aangezien het gebruik sterk seizoengebonden is, loopt dit dorpsgedeelte de kans het grootste deel van het jaar ongebruikt en levenloos te worden, hetgeen niet positief werkt op het dorpsbeeld.

4.1.6. Tweede woningen

Tweede woningen zijn woningen die oorspronkelijk werden gebruikt voor permanente woondoeleinden maar die in gebruik zijn genomen voor recreatieve woondoeleinden. Deze woningen liggen hoofdzakelijk in de Kom van het dorp en zijn opgenomen in de bijlage van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog.

Het bestaande beleid blijft ongewijzigd, met dien verstande dat permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt zonder verlies van de kwalificatie tweede woning.

Op Schiermonnikoog bevinden zich circa 80 tweede woningen die sinds

Naast de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan worden nog een aantal maatregelen getroffen om het gebruik van woningen als tweede woning tegen te gaan:

toelichting 1979

- a. De "tweede woningverordening" blijft van kracht. Het gemeentebestuur zal een vestigingsregeling op basis van een gemeentelijke verordening ontwerpen, ter verbetering van de handhaving van deze verordening.

De bezwaren tegen de onder punt 1 en 2 genoemde aspecten werden door de Kroon ongegrond verklaard, terwijl de Kroon van mening was dat de bezwaren ten aanzien van de onder punt 3 en 4 genoemde aspecten deels gehonoreerd dienden te worden. Zo was de Kroon van mening dat de permanente bewoning van de woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden" niet via het bestemmingsplan maar via een verordening op grond van artikel 168 van de Gemeentewet geregeld diende te worden.

toelichting 1973

Verder was de Kroon van mening dat in verband met de mogelijkheid een kwaliteitsverbetering innouden.

toelichting 1984

Daarbij mag geen afbreuk aan landschap of dorpsgezicht worden gedaan. Tevens is het streven meer gericht op het terugdringen van het aantal zomerwoningen in de dorpskom, zodat de behoefte aan de bouw van nieuwe (permanent bewoonde) woningen afneemt.

Voor het onderhavige bestemmingsplan betekent

toelichting 1984

De inwoners bestaan (zie 11.4) dat vooral in de dorpskern de woonfunctie voor de eilandbewoners steeds meer verloren gaat ten behoeve van het realiseren van diverse recreatieve objecten. Aangezien het gebruik sterk seizoengebonden is, loopt dit dorpsgedeelte de kans het grootste deel van het jaar ongebruikt en levenloos te worden, hetgeen niet positief werkt op het dorpsbeeld.

3. Voorwaardelijk recreatief gebruik

- Tot 2022 geen planologische borging
- Bestaande recreatieve bewoning ter plaatse van
- Bestaand (artikel 1.13):
 - het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is; en/of
 - legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering of vergund is, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel vergunningsvrij is; en/of
 - wanneer gebruik en/of bebouwing na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning wordt gerealiseerd dan wel vergunningsvrij is, wordt het nieuwe gebruik en/of bebouwing als bestaand aangemerkt;



3. Voorwaardelijk recreatief gebruik

aanduidigen BP verbrede reikwijdte

straat

huisnummer conform bag

Willem Dijkstraat
Ds. Hundlingiuspad
Langestreek om de Noord
Langestreek
T Kanaal
Martjeland
Middenstreek
Voorstreek
Van der Molenpad
Vierhuizen
Paaslandweg
Reeweg
Nieuwestreek
Badweg
Zevenhuizen
Westerburenweg
Stachouwerstraat
Van Starckenborghstraat
Melle Jans Tuntlerstraat

2	2a																	
3	5	7	9	13	21	23	25	27	29	31	33							
4	8	10	24	40	42	50	54	58	62	74	98	112	132	134	136	144	150	152
5	7																	
4	6	10																
9	16	18	20	25	26	26a	27	28	37	41	45	46	49	55	56	58	66	
6a	8	16	20	32														
5	7	9																
8																		
2	4																	
6	12	19																
13																		
1	7																	
6																		
16																		
1	18																	
3																		

aantal

78



3. Voorwaardelijk recreatief gebruik

- Voorwaardelijk recreatief gebruik

- 28.5.2 Uitsterfregeling 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik'

In afwijking van het gestelde in lid 28.5.1 onder b is recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 1' toegestaan. Indien deze recreatieve bewoning ter plaatse van deze aanduiding voor een periode van meer dan 12 aaneengesloten maanden vanaf 19 juli 2022 is gestaakt, mag deze recreatieve bewoning niet worden hervat.

- Voorwaardelijk recreatief gebruik 2

- 28.5.3 Uitsterfregeling 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 2'

In afwijking van het gestelde in lid 28.5.1 onder b is recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 2' toegestaan. Indien er op de eerste dag van de 13e week na het onherroepelijk worden van het plan, sprake is van permanente bewoning, dan mag de recreatieve bewoning niet meer worden hervat. Recreatieve bewoning mag ook niet worden hervat, indien deze voor een periode van meer dan 12 aaneengesloten maanden na inwerkingtreding van het plan, is gestaakt.



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 2022: regels voor ‘hoofdgebouw’ en ‘bijbehorend bouwwerk’

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van het hoofdgebouw....

- Voorbeeld:

Een hoofdgebouw mag een bouwhoogte hebben van maximaal 8 meter, terwijl het bijbehorende bouwwerk een bouwhoogte van maximaal 3 meter mag hebben. Hoe moeten we een uitbreiding van het hoofdgebouw toetsen? Als hoofdgebouw of als bijbehorend bouwwerk?

- De gekozen plansystematiek werkt niet!



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *Oplossing: aanpassen begrippen waardoor bouwregels uit elkaar worden getrokken*
 - *Hoofdgebouwen*
 - *Bijbehorende bouwwerken*
 - *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *Oplossing: aanpassen begrippen waardoor bouwregels uit elkaar worden getrokken*
 - *Hoofdgebouwen*
 - *Bijbehorende bouwwerken*
 - *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
- **maar.....**



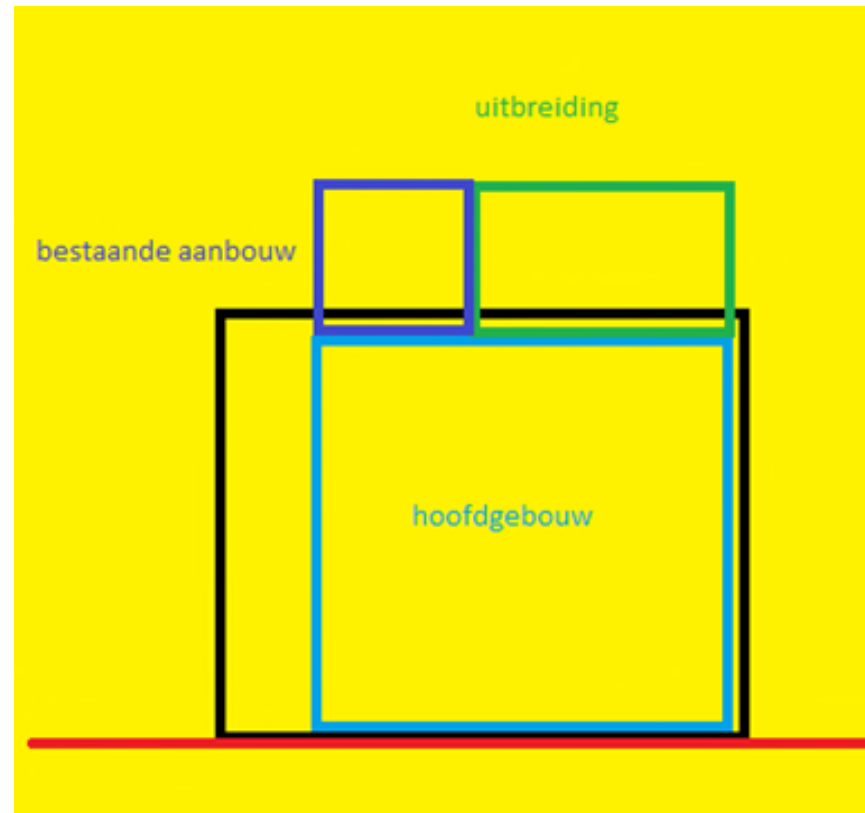
4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *Oplossing: aanpassen begrippen waardoor bouwregels uit elkaar worden getrokken*
 - *Hoofdgebouwen*
 - *Bijbehorende bouwwerken*
 - *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
- **maar.....** hoe zit het dan met de verkleining van de bouwvlakken die in 2022 is doorgevoerd?



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *Kunnen woningen wel worden uitgebreid, want deze moeten toch altijd binnen een bouwvlak liggen?*



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *Kunnen woningen wel worden uitgebreid, want deze moeten toch altijd binnen een bouwvlak liggen?*

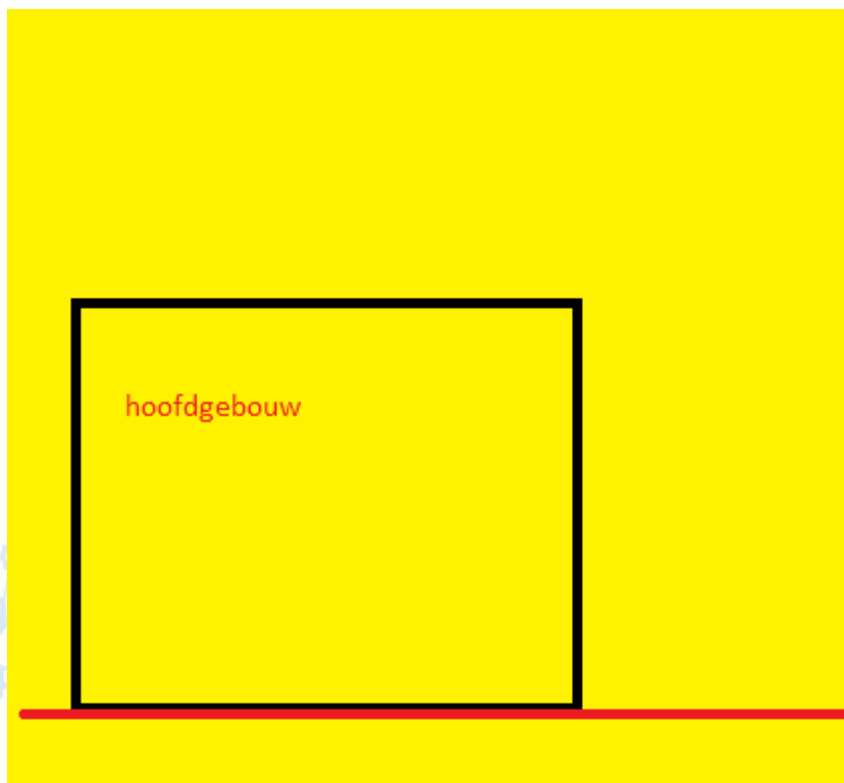
28.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 28.2.1 sub c ten behoeve van het gedeeltelijk voor dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens bouwen;
- b. het bepaalde in lid 28.2.1 sub d ten behoeve van het splitsen van een woning in 2 of meer zelfstandige woningen;
- c. het bepaalde in lid 28.2.1 sub e ten behoeve van het samenvoegen van 2 of meer woningen tot een kleiner aantal woningen;
- d. het bepaalde in lid 28.2.1 sub b ten behoeve van het vergroten en/of vernieuwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. hoofdgebouwen uitsluitend kunnen worden vergroot en/of vernieuwd ten behoeve van het wonen, zoals genoemd in lid 28.1 sub a;
 - 2. de vergroting past binnen het bouwvlak, zoals dat was vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan Schiermonnikoog-Dorp (vastgesteld op 24 maart 2009);
 - 3. de bouwregels zoals genoemd in lid 28.2.1 sub c tot en met h van toepassing zijn;
 - 4. de algemene toetsingscriteria zoals genoemd in lid 28.4.2 sub a van toepassing zijn.



4. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde



bestemming Wonen

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten achter de naar de weggekeerde gevel worden gebouwd.

De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag maximaal 20% van het bouwperceel en tot maximaal 50 m² bedragen.

Bijbehorende bouwwerken zijn altijd gebouwen:

- vrijstaand
- aangebouwd

Overkappingen zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde en mogen maximaal 15 m² bedragen

5. Ondergeschikte recreatieve bewoning tot 25%

- Deze onttrekking zijn op de verbeelding opgenomen op basis van de lijst uit april 2021 en de onttrekkingen na 2021
- Ondergeschikte recreatieve bewoning, wordt:
 - *ondergeschikte recreatieve bewoning van een woning tot ten hoogste 25% van de bruto-vloeroppervlakte van een woning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - ondergeschikte recreatie 1”;*
 - *ondergeschikte recreatieve bewoning van een woning tot ten hoogste 45% van de bruto-vloeroppervlakte van een woning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - ondergeschikte recreatie 2”;*



6. Aantallen woningen

- Hoofdregel: per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- De aantallen woningen op de verbeelding 2022 klopten niet altijd;
- Alle aanduidingen zijn nogmaals nagelopen en indien nodig aangepast.



7. Overige aanpassingen

- Uitgangspunten blijven gehandhaafd
- Eenduidigheid creëren
 - Verschillende wijze van redactie is aangepast naar 1 standaardregel
- Terrassen langs de streken
 - Nu inbestemd
- Wijzigingen op perceelsniveau



8. Vervolg procedure

- Herstelbesluit:
 - Artikel 6:19 Awb: *Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.*
- Aan enkele ingediende beroepen wordt tegemoetgekomen
- Merendeel beroepen blijft naar verwachting gehandhaafd

Vervolg:

- 6 weken terinzagelegging en beroepsmogelijkheid





Aanvullende vragen?