Memo

gemeente
SCHIERMONNIKOOG

Aan:	Gemeenteraad van de gemeente Schiermonnikoog
Afzender:	College van Burgemeester en wethouders
Datum:	14 april 2026
Onderwerp:	Herstelbesluit bestemmingsplan: aanpassing bouwvlakken Verbrede Reikwijdte Dorp

Geachte leden van de raad,

Op 31 maart jl. heeft Ons Belang gevraagd of het college de argumenten voor de aanpassing van de bouwvlakken in het plan Verbrede Reikwijdte Dorp nogmaals wil toelichten. Met deze memo doen wij dat. De aanpassing van de bouwvlakken is geen doel op zich, maar vloeit voort uit keuzes die uw raad eerder heeft gemaakt over de opzet van het bestemmingsplan voor het dorp.

Uw raad heeft voorafgaand aan het plan Verbrede Reikwijdte Dorp een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. De NvU (bijlage 1 bij de toelichting op het plan Verbrede Reikwijdte) vormt het kader voor het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte dat in 2022 door uw raad is vastgesteld en in 2024 opnieuw is vastgesteld. Een belangrijke wijziging ten opzichte van het oude bestemmingsplan uit 2009 gaat over het onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen. In het oude plan vielen aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak. In het nieuwe plan hoeven aan- en uitbouwen niet meer in het bouwvlak te staan, maar hoofdgebouwen wel. Daardoor worden de bouwvlakken kleiner. Dit onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is om meerdere redenen van belang. Het sluit beter aan bij de regels voor vergunningvrij bouwen. Daarnaast is het nodig voor de splitsingsregeling – de mogelijkheid om een woning te splitsen in meerdere eenheden – en voor de regeling om woonruimte te onttrekken voor recreatief gebruik. Doordat het bouwvlak alleen het hoofdgebouw omvat, is helder welk deel van een gebouw tot het hoofdgebouw behoort en welk deel dus onder voorwaarden in aanmerking komt voor recreatief gebruik.

De verkleining van bouwvlakken kan voor sommige percelen betekenen dat eerder bestaande bouwmogelijkheden worden beperkt, ook als daarvan nog geen gebruik was gemaakt. Dit staat ook vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan. Om hieraan tegemoet te komen is in 2022 een afwijkingsregeling opgenomen. Die gaf belanghebbenden de tijd om een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan alsnog een bouwplan in te dienen op basis van de mogelijkheden uit het oude bestemmingsplan. Voorwaarde was wel dat werd voldaan aan de geldende toetsingscriteria. In 2024 heeft uw raad deze regeling verruimd: de termijn van een jaar is losgelaten en er is meer flexibiliteit ontstaan. Onder punt 3 van het raadsvoorstel tot hervaststelling in juli 2024 staat dat het verkleinen van de bouwvlakken ten opzichte van 2009 een ongewenste uitwerking heeft, in de zin dat de uitbreiding van woningen ten behoeve van de woonfunctie te zeer wordt beperkt. Om deze reden is de systematiek aangepast door begrippen aan te passen, zodat er een duidelijk onderscheid is tussen een gebouw dat een hoofdgebouw of een bijgebouw is. Daarnaast is ook de afwijkingsregel, waarbij gebruikt kan worden gemaakt van bouwrechten uit het plan 2009, ruimer toepasbaar gemaakt en niet meer gekoppeld aan de tijdsperiode van 1 jaar.