

## BIJLAGE 2

### Overzicht ingediende zienswijzen Bestemmingsplan “Schiermonnikoog Dorp”

Hieronder volgt een overzicht van de ingediende zienswijzen. Wij hebben de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien die wordt afgerond met een concreet voorstel. Op basis van de raadsvergadering van 18 december hebben wij met een aantal indieners overleg gevoerd. Voor zover dit heeft geleid tot een andere reactie, is dit in deze bijlage verwerkt. Ook in bijlage 3 staat een aantal vragen en opmerkingen die op onderstaande zienswijzen betrekking heeft. De zienswijzen liggen voor u ter inzage bij de stukken.

#### 1. J.G. de Bruijn te Velp

*De heer de Bruijn is eigenaar van de recreatiewoningen Badweg 77 en Badweg 77a. Het zijn twee aaneengebouwde recreatiewoningen. Hij wil deze woningen samenvoegen en hier één recreatiewoning van maken. In het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Recreatiewoningen 4. In het bouwvlak is een aanduiding aangegeven dat hier twee aangebouwde recreatiewoningen zijn toegestaan met een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup> per recreatiewoning.*

#### Reactie

Indien het verzoek wordt ingewilligd betekent dit dat op dit perceel één recreatiewoning mag staan met een oppervlakte van 85 m<sup>2</sup>, inclusief een in pandige berging betekent dit een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>. De huidige oppervlakte van de recreatiewoning bedraagt 101.5 m<sup>2</sup>.

Dat betekent dat bij een interne verandering de bouwvergunning uitsluitend kan worden verleend indien een ontheffing (maximaal 10%) wordt verleend als aangegeven in artikel 35.1.1 a van de planvoorschriften. Het gaat hier om een ontheffing van 10% ten aanzien van de toegestane oppervlakte.

Dat lijkt ons in dit geval geen bezwaar omdat er sprake is van een bestaande situatie. Een andere oplossing is het geven van een specifieke bestemming maar dat lijkt ons voor één geval niet nodig. Bovendien leidt dit tot een versnippering van het aantal bestemmingen voor recreatiewoningen. Het lijkt ons beter om in dit specifieke geval de binnenplanse ontheffing voor de oppervlakte toe te passen.

#### Voorstel

Voorgesteld wordt het verzoek in te willigen. Op de plankaart wordt de aanduiding dat 2 recreatiewoningen zijn toegestaan verwijderd.

#### 2. Rettekete, Middenstreek 11 te Schiermonnikoog

*De eigenaresse van de winkel op het perceel Middenstreek 11 heeft gebrek aan ruimte voor de stalling van een busje en de opslag van goederen. Bij de winkel Middenstreek 11 hoort een tuin. Gevraagd wordt om de bebouwingsmogelijkheden in de tuin te vergroten ten einde het probleem op te lossen. De aanvrager beschouwt het bijgebouw als een bijgebouw bij een winkel en niet bij een woning. Voor een winkel is meer bergruimte nodig. In verband hiermee wordt erop gewezen dat binnen een winkelbestemming 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Er wordt verzocht om een bouwvlak voor een winkelbestemming op te nemen in de tuin waardoor de bouw van een bergruimte van 50 m<sup>2</sup> mogelijk is.*

#### Reactie

De winkel in de Middenstreek heeft de bestemming detailhandel. Volgens artikel 7 van de planvoorschriften is hier detailhandel toegestaan met (bedrijfs)woningen. De tuin die hierbij hoort heeft de bestemming “Tuin-Overtuin” en de bestemming “Waarde beschermd dorpsgezicht”.

De bebouwingsregeling op de overtuinen komt erop neer dat bijgebouwen ten behoeve van woonhuizen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>. Ingeval een overtuin is gesplitst kan ontheffing van de bouwregels worden verleend tot 50 m<sup>2</sup>. De aanvrager wil een uitzondering op deze

regel en een oppervlakte voor een bijgebouw tot 50 m<sup>2</sup>. Hieraan moet dan de bestemming "detailhandel" worden toegekend.

Indien dit verzoek wordt ingewilligd dan betekent dit een verruiming van de bebouwingmogelijkheden. In de toelichting op het bestemmingsplan (blz. 23 en 24) is aangegeven dat de overtuinen een essentieel onderdeel zijn van het beschermde dorpsgezicht. Het is belangrijk om het open karakter van deze tuinen te beschermen en zoveel mogelijk in stand te houden. In de Cultuur Historische Verkenning (bijlage 4 van de voorschriften) wordt dit ook aangegeven. Inwilliging van het verzoek is in strijd met het beleid om het open karakter van de overtuinen in stand te houden. Ook kan dit tot precedentwerking leiden omdat bij meer winkels in het dorp een overtuin hoort.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het verzoek niet in te willigen om het bestemmingsplan aan te passen.

### **3. Vitens te Leeuwarden**

*Vitens verzoekt om bij definitieve invulling van uitbreidingen rekening te houden met de aanleg van distributieleidingen.*

#### **Reactie**

Bij nieuwe uitbreidingen wordt altijd rekening gehouden met de aanleg van distributieleidingen, riool etc. Zo wordt rekening gehouden met breedte van de bermstroken of eventuele aanleg in de groenvoorzieningen. Bovendien vindt regelmatig overleg plaats met de nutsbedrijven over de aan te leggen leidingen en het meest wenselijke tracé daarvan.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de reactie voor kennisgeving aan te nemen.

### **4. N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen**

De Gasunie stelt vast dat de bestaande gasleiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### **Voorstel**

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **5. IJclub "De Halve Maen" te Schiermonnikoog**

*De ijsclub vraagt een bouwvlak op te nemen voor een vast onderkomen van waaruit toezicht en controle kan worden uitgeoefend en waaruit consumpties kunnen worden verstrekt als er wordt geschaatst. Tot voor kort gebeurde dit vanuit een verplaatsbare keet.*

#### **Reactie**

In het bestemmingsplan is geen bouwvlak voor een gebouw opgenomen. Dat is een bewuste keuze geweest. Wij vinden het niet wenselijk om voor een activiteit die slechts sporadisch voorkomt een permanent gebouw neer te zetten. Bovendien vinden wij dat er goede alternatieven zijn. In de zomermaanden staan diverse tijdelijke onderkomens op het strand die in de wintermaanden geen dienst doen. Het lijkt ons goed mogelijk om één van deze onderkomens te gebruiken als koek en zopie tent.

Ook vinden wij het volgende van belang. Het pad vanaf de Badweg naar de camping is één van de drukste fietspaden en is tevens een entree naar het natuurgebied.

Wij vinden dat dit gebied zo ongerept mogelijk moet blijven. Om deze reden hebben wij op deze plek een standplaats voor een snackwagen recent geweigerd.

#### **Voorstel**

Op grond van bovenstaande overwegingen wordt voorgesteld om het verzoek niet in te willigen en de huidige bestemming te handhaven.

## 6. Mevrouw S. Basters te Schiermonnikoog

*Verzocht wordt om medewerking ten einde een aanbouw te kunnen realiseren aan de zuidzijde van de woning Middenstreek 43.*

### Reactie

Volgens het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor wonen. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is rond de huidige woning gelegd. Het perceel ligt binnen de grens van het beschermde dorpsgezicht. In de voorschriften is bepaald dat hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In artikel 28.4.1 is een ontheffingsmogelijkheid aangegeven. Daarin is bepaald dat aan- of uitbouwen voor de voorgevel van een hoofdgebouw mogen worden gebouwd. In artikel 28.4.2 is aangegeven dat de ontheffing uitsluitend mag worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan onder meer het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht. De toelichting op het bestemmingsplan bevat belangrijke aanwijzingen omtrent het verlenen van ontheffing van de overschrijding van de rooilijnen. Op bladzijde 22 en 23 van de toelichting wordt onder meer het volgende gesteld:

*Een belangrijk kenmerk is dat de hoofdbebouwing lineaire, vrijwel aaneengesloten reeksen (streken) vormt, die de straatruimtes begrenzen, het skelet van het beschermde dorpsgezicht. Uiterste terughoudendheid moet daarom betracht worden bij bouwen voor de rooilijn op de ervenstrook aan de Langestreek, de Voorstreek en de Middenstreek op de overgangen tussen straat en gevelwand. De herkenbare begrenzing van de wand van de (top)gevels van de hoofdbebouwing is een kenmerkend beeldaspect.*

Ook is op bladzijden 25 en 26 aangegeven dat het verlenen van binnenplanse ontheffingen zal worden getoetst aan de aangepaste welstandsnota.

In het verleden heeft aanvrager ook een dergelijk verzoek ingediend en destijds is op grond van welstandsoverwegingen niet ingestemd. Op dit punt zijn de welstandsvoorschriften niet veranderd, dus ligt het niet in de rede dat nu het verzoek om een aanbouw wel gehonoreerd zal worden.

### Voorstel

Voorgesteld wordt om de huidige voorschriften te handhaven en geen aanbouw aan de zuidzijde toe te staan. Wellicht biedt het gelijktrekken van de gevel tot de rooilijn aan de Middenstreek een oplossing.

## 7. Prof. Ir. M. van den Berg uit Amsterdam

*De heer van den Berg is van mening dat op sommige plaatsen in het dorp ongewenste (bedrijfs) bestemmingen aanwezig zijn, uit de krachten gegroeide bouwmassa's en oneigenlijke situaties. Op die plaatsen zou een gewenste bestemming gelegd kunnen worden. Bestaande situaties zouden onder het overgangsrecht kunnen worden geplaatst.*

### Reactie

In paragraaf 7.3.7 (blz. 60 van de toelichting) hebben wij aangegeven dat wij positief zullen inspelen op verplaatsing van eventueel ongewenste bedrijven in het dorp. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als deze teveel overlast veroorzaken voor de omgeving. Voorwaarde daarbij is wel dat er een reëel alternatief moet zijn. Op het ogenblik is dat nog niet het geval. Wij vinden het op dit moment niet wenselijk om bepaalde bedrijven weg te bestemmen en onder het overgangsrecht te plaatsen. Wij vinden dit slechts verantwoord als vaststaat dat binnen afzienbare tijd (binnen de planperiode) dit gebruik daadwerkelijk zal worden beëindigd en er een alternatief is.

Zover zijn we nog niet. Om deze reden zijn de huidige bestemmingen gehandhaafd. Zouden de bestemmingen nu al worden gewijzigd dan lopen we bovendien het risico van planschade. Mochten zich mogelijkheden aandienen dan zal een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Tenslotte wordt verwezen naar het raadsvoorstel waarbij wordt ingegaan op de sturingsmogelijkheden van de gemeente.

*In hoofdstuk 7 moet worden aangegeven waar en in welke mate het bestuur initiatieven zal ondernemen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van enkele minder geslaagde situaties conform de toelichting. Ook wordt aandacht gevraagd voor het open terrein aan de Middenstreek 19.*

### **Reactie**

Eén van de plekken waar wij de aandacht op hebben gevestigd is de situatie aan het van der Molenpad. Wij zijn voornemens, om in overleg met betrokkenen, hiervoor een plan te ontwikkelen. Voor de locatie aan de Burg. van der Wormstraat zal een plan worden ontwikkeld in samenwerking met de woningcorporatie. Overige projecten zullen de financiële draagkracht van de gemeente niet te boven moeten gaan. Voor de open plek aan de Middenstreek geldt geen bouwplicht. In het verleden is wel met de eigenaar gesproken over de invulling van deze plek doch tot op heden is er niet gebouwd. De gemeente is niet in staat en bereid om deze grond te onteigenen en daar zelf een woning te bouwen.

*Er moet worden aangegeven welke woningen in het dorp weer permanent moeten worden bewoond en in welk tempo en met welke middelen.*

*Ook moet worden aangegeven welke woningen dat zijn.*

### **Reactie**

Het is niet reëel om alle 80 woningen weer in de permanente bewoning te krijgen. Een groot deel van de woningen is niet meer aantrekkelijk om permanent in te wonen. Vaak gaat het om panden die gesplitst zijn terwijl er geen tuin bij is. De animo om hier permanent in te gaan wonen is zeer gering. Momenteel is het zo dat tweede woningen hun permanente status verliezen als ze weer permanent worden bewoond. Dat blijkt een fikse belemmering te zijn omdat de woning aan waarde inboet. Deze problematiek hoort in de huisvestingsverordening thuis. Wij denken eraan om een regeling in te voeren waarbij de status als tweede woning behouden blijft als men er permanent in gaat wonen. Wij zullen dit in een voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening uitwerken.

*Er is teveel ruimte gegeven aan de maatschappelijke bestemming van het bezoekerscentrum. De natuur is er waardevol, de overgang naar de duinen karakteristiek en het duinpad ten zuiden van Duinoord is er functioneel.*

### **Reactie**

De omvang van de bestemming is afgeleid van de ruimte die nodig is om het nieuwe plan te kunnen realiseren. Na afronding van het plan zal het terrein zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld zodat een goede overgang naar het duingebied blijft gewaarborgd.

## **8. T. van den Berg te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt om de bebouwingsmogelijkheden aan het Tjebbeglop te vergroten door het opnemen van een bebouwingsmogelijkheid voor een woning ten noorden van de huidige bebouwing.*

### **Reactie**

Met de stedenbouwkundige zijn wij ter plekke geweest om de situatie te bekijken. De huidige bebouwing bestaat uit twee kleine woningen. Deze vormen een overgang tussen een deel van het dorp waar omvangrijke gebouwen staan. Dit zijn de woningen ten westen van het Tjebbeglop. Het deel tussen het Tjebbeglop en de Westerholtlaan is qua bebouwingsstructuur nog goed bewaard gebleven. Overwegend kleinschalige invulling afgewisseld met open ruimten. Dit zou zo moeten blijven omdat dit hoort bij de kenmerken van het dorp. Zou een bebouwingsvlak ten noorden van de bestaande woningen worden gelegd op perceel 2061, dan zou hier op grond van de huidige bouwvoorschriften een woning komen die qua maatvoering geheel afwijkt van de bestaande kleinschalige woningen.

Aaneenschakeling van de bestaande bebouwing op perceel 2059 zou op weinig planologische bezwaren stuiten, omdat het een voortzetting is van de bestaande kleinschalige bebouwing in het beschermde dorpsgezicht. Concreet betekent dit dat de woning Tjebbeglop 4 in dezelfde maatvoering en verschijningsvorm verlengd kan worden.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden conform het ingediende verzoek toe te staan.

## 9. Beauvast te Groningen

*Gevraagd wordt om de horecabestemming van het perceel Badweg 71 van de plankaart af te voeren.*

### Reactie

In december 2006 is aan Kapenglop BV een bouwvergunning/vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de bouw van 11 recreatiewoningen en een restaurant met woonruimte. Al tijdens de bouw van de woningen heeft de aanvrager te kennen gegeven liever van de bouw van het restaurant af te zien omdat men hierin geen perspectief zag. Thans wordt een verzoek ingediend om deze bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Nu de recreatiewoningen gebouwd zijn kan een goed oordeel worden gegeven over de gevolgen van de ruimtelijke invulling daarvan mede in het licht van de omringende bebouwing. In dit gebied functioneert het karakteristieke kerkje (rijksmonument) als een scheiding tussen de grootschalige bouwvlakken van Egbertsduin en de recreatiewoningen. Door de status van rijksmonument heeft de kapel binnen dit gebied een bijzondere plek. Doordat de bouw van het restaurant niet is doorgegaan blijft de zichtlijn vanaf het noorden van de Badweg op de kapel grotendeels gehandhaafd. Datzelfde geldt voor de zichtlijn vanaf het zuiden van de Badweg. Door deze ruimtelijke verdeling komen de monumentale waarden en de karakteristieke bouwvorm van de kapel goed tot uitdrukking. Wij vinden dat deze ruimte er moet blijven. Iedere vorm van bebouwing die dichter naar het kerkje toe kruipt doet afbreuk aan de monumentale waarden en slokt als het ware deze waarden op.

Na ampele overweging zien wij het verzoek van Beauvast als een mogelijkheid om de horecabestemming van de plankaart af te voeren. Wij hebben ons daarbij laten leiden door planologische overwegingen.

### Voorstel

Gelet op voorgaande en na consultatie van een onafhankelijke deskundige wordt voorgesteld om de plankaart van het bestemmingsplan aan te passen en de horecabestemming hieruit te verwijderen.

## 10. J.A.M.Oonincx te Etten Leur

1.

*De heer Oonincx is het er niet mee eens dat de bestemming en daarbij behorende bouwmogelijkheden van zijn recreatiewoning op het perceel Karrepad 44 zijn gewijzigd.*

*De hoogte van de woning is ingeruild voor een groter bouwvlak op de begane grond. De rechten op een groter bouwvolume wordt afgepakt. Hij is van mening dat hij hiermee wordt benadeeld. Een planschadeclaim wil hij niet uitsluiten.*

2.

*In tegenstelling tot het standpunt van de gemeente vindt hij dat het toestaan van een groter bouwvolume in lengte, breedte en hoogte juist leidt tot een betere uitstraling en tot een fraaier geheel. Deze zouden heel goed passen in de omgeving.*

3.

*De heer Oonincx wil een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen niet geheel uitsluiten. Dit zou kunnen worden gerealiseerd door het aantal voorgeschreven m<sup>2</sup> per recreatiewoning te verlagen. Hierdoor kunnen percelen worden gesplitst.*

4.

*Geconstateerd wordt dat in het huidige bestemmingsplan het perceel Karrepad 44 kon worden gesplitst en dat er een tweede recreatiewoning zou kunnen worden gebouwd. Hij vindt dat in het nieuwe bestemmingsplan de grond kan worden gesplitst waardoor er een recreatiewoning bij kan.*

### Reactie

Ad 1 en 2

Aan de nieuwe bestemming (Recreatiewoningen 2) aan het westelijk deel van het Karrepad en omstreken is een zorgvuldige afweging voorafgegaan. Vanwege het open karakter van het gebied moet de kwaliteitsverbetering van deze woningen worden gezocht in oppervlakte en niet in hoogte gecombineerd met bouwvolume.

Volgens het geldende bestemmingsplan was een oppervlakte toegestaan van 80 m<sup>2</sup> in combinatie met een hoogte van 7 meter. Uitgaande van een voorgeschreven kap betekent dit dat er vrij weinig ruimte op de bovenverdieping is waarbij ook nog loze ruimten aanwezig zijn.

In het nieuwe bestemmingsplan is de oppervlakte vergroot tot 110 m<sup>2</sup> en de hoogte teruggebracht tot 5.50 meter. Wij menen dat hiermede de oppervlakte voldoende is gecompenseerd. Tenslotte vinden

wij dat recreatiewoningen hun functie als een recreatiewoning moeten uitstralen en dat geen bouwvolumes van permanente woningen moeten worden nagestreefd. De kans op planschade achten wij niet groot omdat de veronderstelde planschade ruimschoots wordt gecompenseerd door een groter bouwvlak.

Ad 3

Een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is in strijd met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Als alle percelen zouden worden gesplitst zou dit een aanzienlijke toename van het aantal recreatiewoningen betekenen. Bovendien zou dit ten koste gaan van de ruime opzet van de recreatiewoningen. Ook zou dit leiden tot een aanzienlijke verdichting van de bebouwing. Dit gaat ook ten koste van het landschapsbeeld.

Ad 4

Wij zijn het niet eens met de stelling dat het perceel op grond van het geldende bestemmingsplan kan worden gesplitst en dat hierdoor een bouwmogelijkheid voor een tweede recreatiewoning ontstaat. Het bouwvlak ligt rondom de bestaande recreatiewoning. Het perceel kan wel worden gesplitst maar op de oostzijde van het perceel (waar nog enige ruimte is) ligt geen bouwvlak.

#### **Voorstel**

Gelet op bovenstaande wordt het voorliggende bestemmingsplan niet aangepast.

### **11. Mevrouw S. van Acker te Schiermonnikoog**

*Mevrouw van Acker is van mening dat het kampeerhuis Binnendijken te dicht bij de bewoonde huizen staat. Zij vindt dat het beter een budgethotel of een appartementencomplex kan worden. De belangrijkste reden die zij hiervoor aanvoert is de geluidsoverlast van groepen en individuen. Zij vindt dat dit niet past bij de stilte van het eiland. Bovendien is zij bang voor uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven. Dit zou tot meer slaappleaatsen kunnen leiden en daardoor zou de geluidsoverlast kunnen toenemen.*

#### **Reactie**

In het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande bestemming overgenomen. Er is niet overwogen om deze bestemming te saneren dan wel te verplaatsen. Daarvoor is het nodig dat er alternatieven zijn en dat met de verplaatsing een zwaarwegend algemeen belang is gemoed.

Niet ontkend kan worden dat een kampeerboerderij soms voor overlast voor de omgeving kan zorgen vooral als er groepen zijn. Onze indruk is dat dit wel meevalt, bovendien is het inherent aan een toeristenplaats. Het beleven van overlast is ook een subjectieve zaak; het hangt nauw samen met de persoonlijke beleving daarvan. Deze kan sterk verschillen.

Bij bestaande accommodaties zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden aangegeven. De bedoeling hiervan is dat aan kwaliteitsverbetering van de bedrijven kan worden gewerkt. De praktijk wijst uit dat hiervoor meer ruimte nodig is. Zo hebben verschillende groepsaccommodaties in kleinere segmenten (appartementen) verdeeld. Dit is aantrekkelijk voor kleinere groepen c.q. gezelschappen.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de huidige bestemming te handhaven.

### **12. De heer F.J. de Jong te Drachten**

*De heer de Jong maakt bezwaar tegen de bestemming van het bijgebouw op het perceel Langestreek om de Noord 14. Hij is van mening dat dit geen bijgebouw moet zijn maar een zomerhuis. In de brief wordt zijn argumentatie verwoord.*

*In een chronologisch overzicht vanaf 1973 geeft hij aan dat het bijgebouw steeds in gebruik is geweest als zomerhuis. Dit blijkt volgens hem uit het feit dat aan het bijgebouw een huisnummer is toegekend, dat belasting is geheven en dat de gemeente bouwvergunning heeft verleend voor de aanbouw van een keukentje. Ook het feitelijk gebruik is steeds recreatie geweest.*

## **Reactie**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Kom in 1979 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bijgebouwen die op dat moment in gebruik waren voor recreatieve woondoeleinden. Deze zijn gelegaliseerd en in het bestemmingsplan opgenomen met een aanduiding R op de plankaart. In dat plan werd bepaald dat andere bijgebouwen niet voor woondoeleinden mochten worden gebruikt. Destijds is tegen de bestemming als bijgebouw geen bezwaar kenbaar gemaakt. Voor zover het gebruik voor recreatieve woondoeleinden heeft plaatsgevonden is dit dus illegaal geweest. Daaraan doet niet af dat hiervoor toeristenbelasting is afgedragen.

Ten aanzien van het illegaal gebruik is geconstateerd dat het gebruik van het bijgebouw van de heer de Jong valt onder het overgangsrecht van de partiële herziening van 1993. Het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht brengen is niet mogelijk omdat er geen enkele aanwijzing is dat het gebruik binnen de planperiode beëindigd zal worden. De gemeente heeft slechts twee mogelijkheden: (A) positief bestemmen, of (B) onder persoonlijk overgangsrecht brengen. Omdat optie a naar onze mening een ongewenste precedentwerking heeft, blijft alleen optie b over. Dit is in overeenstemming met het algemene beleid voor illegaal gebruik van bijgebouwen die voor 1 januari 1998 voor (recreatieve) woondoeleinden in gebruik waren. Voorgaande betekent dat De Jong het bijgebouw voor recreatieve woondoeleinden mag blijven gebruiken. Rechtsopvolgers mogen het bijgebouw uitsluitend als bijgebouw gebruiken.

## **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de huidige bestemming als bijgebouw te handhaven.

### **13. De heer Th. Jaski te Almere**

*De heer Jaski is eigenaar van de recreatiewoning Noorderstreek 4. Vanuit zijn woning heeft hij uitzicht op de tuinen ten zuiden van de Noorderstreek. In het geldende bestemmingsplan is hier een strook met de bestemming bos aangegeven. Hij pleit ervoor om deze bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen als ondersteuning voor het beschermde dorpsgezicht. Ook verzoekt hij om de juiste situatie van zijn nieuwe woning op de plankaart van het bestemmingsplan weer te geven en het bouwvlak overeenkomstig de nieuwe situatie aan te passen.*

## **Reactie**

In het geldende bestemmingsplan is de grond ten zuiden van de Noorderstreek inderdaad voor een deel aangewezen als bos. In het nieuwe bestemmingsplan is de grond bestemd als Tuin en als groenvoorziening.

Over het algemeen is het gebruikelijk om aan gronden met een openbaar karakter daarop gerichte bestemmingen te geven zoals bos, groenvoorziening en verkeersdoeleinden.

Er is in dit bestemmingsplan gekozen voor bestemmingen die toegespitst zijn op het feitelijke gebruik. En dat is in het gebied ten zuiden van de Noorderstreek overwegend tuin waarvan de eigendom bij particulieren berust. Aan een smalle strook langs de Noorderstreek is de bestemming "groen" gegeven.

Het geven van de bestemming "bos" aan een deel van de tuinen is weinig zinvol omdat deze bestemming niet kan worden gerealiseerd. Voor de realisering hiervan is de gemeente afhankelijk van particulieren.

De thans gegeven bestemmingen zijn op eigendomssituatie afgestemd. Afscherpende beplanting zal binnen de bestemming met de aanduiding "groen" worden aangebracht.

## **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de bestemmingen "tuin" en "groen" niet te wijzigen.

Het bouwvlak van de woning Noorderstreek 4 zal worden aangepast aan de nieuwe situatie.

### **14. Fam Elzinga te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt om een bouwmogelijkheid op te nemen op een perceel grond tussen de Langestreek om de Noord en de Noorderstreek (kadastraal bekend, sectie B. 2532.)*

*Ter ondersteuning van dit verzoek wordt gewezen op verschillende gebouwen die in dit gebied al aanwezig zijn, ook ten westen van het Tjebbeglop.*

## **Reactie**

Zowel in het geldende als in het nieuwe bestemmingsplan is hier geen bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning. Dit heeft te maken met het feit dat het beleid erop gericht is om het open karakter van de tuinen zoveel mogelijk te handhaven. Dit is één van de kenmerken van het dorp. Met name in het gebied tussen het Tjebbeglop en de van Westerholtlaan is de open structuur nog duidelijk aanwezig ondanks de aanwezigheid van enkele gebouwen.

Door de verzoeker wordt gewezen op verschillende gebouwen die al aanwezig zijn, ook ten westen van het Tjebbeglop. Een dergelijke vergelijking mag nooit een reden op zich zijn om tot verdere verdichting over te gaan.

In hoofdstuk 4.2 van de Cultuur Historische Verkenning wordt expliciet het volgende gesteld:

*Om de karakteristieke opbouw van het dorp zichtbaar te houden is het van belang dat geen nieuwe bouwlocaties binnen tuinstroken worden geprojecteerd en het bestaande beleid, gericht op het voorkomen van verdere verdichting, wordt voortgezet.*

## **Voorstel**

Ten einde het open karakter van de tuinen in dit gebied in stand te houden wordt voorgesteld om de huidige bestemming "Tuin" te handhaven en geen bouwvlak voor een woning op te nemen.

### **15. H.C. Dekens en E.M. Siegersma**

*Verzoekers wijzen erop dat een kadastrale splitsing van het perceel Noorderstreek 32, 34 en 36) heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt om de plankaart dienovereenkomstig te wijzigen en de omvang van de huidige bestemming te handhaven. Tevens wordt verzocht om de aanwezige garage binnen het bouwvlak te plaatsen.*

## **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de bestemming kadastraal te splitsen. Dit heeft tot gevolg dat voor ieder een afzonderlijk bebouwingsvlak wordt vastgesteld. Dit zal worden gebaseerd op het nog geldende bestemmingsplan. Om de garage zal een bouwvlak worden aangegeven.

### **16. K.P. Boersma te Stolberg**

*De heer Boersma is eigenaar van de recreatiewoning Langestreek om de Noord 8. De woning ligt tegen de Noorderstreek aan. Hij wil graag dat vervangende nieuwbouw plaatsvindt en dan in de lengterichting van de tuin.*

## **Reactie**

Op deze tuin staan al vier aangebouwde appartementen en de recreatiewoning van de heer Boersma. Tussen de appartementen en de recreatiewoning is een open ruimte. Indien het bebouwingsvlak voor de recreatiewoning wordt verlegd in de lengterichting van de tuin dan betekent dat nagenoeg een gesloten bebouwing vanaf de Langestreek om de Noord naar de Noorderstreek. Wij vinden dit een inbreuk op de nog (schaarse) open ruimte in de tuin.

## **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het verzoek niet in te willigen en de huidige situatie te handhaven.

### **17. Stichting It Eilaun te Schiermonnikoog**

*De stichting komt tot de conclusie dat het nieuw te voeren beleid begrijpelijk en verdedigbaar is maar dat het plan onduidelijke regelgeving bevat, die onvoldoende houvast zal bieden ook ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Ook worden belangrijke zaken niet uitgewerkt.*

*Concreet wordt gewezen op het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan de gevelbeelden worden weggelaten. Het is onduidelijk wat voor gevolgen dit heeft. Gevraagd wordt om het nieuwe bestemmingsplan te koppelen aan de welstandsnota.*



## **Reactie**

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat in een bestemmingsplan de bestemmingen worden aangewezen en dat het gebruik daarvan wordt vastgelegd. In de bestemmingen worden de functies en de afmetingen van gebouwen aangegeven en, zo nodig, de afstand tot andere functies. Voorschriften die betrekking hebben op kapvorm, gevelgeleding, materiaalgebruik en relatie tot de bebouwing in de omgeving zijn welstandsvoorschriften die in de welstandsnota horen. In verband hiermee wordt momenteel een aanvulling op de welstandsnota gemaakt die tegelijk met het bestemmingsplan zal worden behandeld. De gevelschetsen zullen in de welstandsnota worden opgenomen als referentiekader.

De aanduiding van een monumenten op de plankaart van het bestemmingsplan heeft geen juridische betekenis. Daarom is ervoor gekozen om een lijst met monumenten aan de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen. Van ieder monument is een foto opgenomen met een korte beschrijving van de monumentale waarden. Op deze wijze is het mogelijk om veel meer informatie te verstrekken dan een \* op het betreffende pand op de plankaart.

Tenslotte merken wij op dat de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening sterke sturingsmogelijkheden heeft. Wij verwijzen naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt in het raadsvoorstel. Bovendien biedt het nieuwe bestemmingsplan goede waarborgen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

*Gewezen wordt op de noodzaak van het handhaven van de woonbestemming in het dorp. De beleidsregels voor het onttrekken van woonruimte van 45% of meer zijn onduidelijk; er ontbreken criteria voor een zorgvuldige afweging. In het overgangsrecht dient verduidelijkt te worden wat er met de huidige ongewenste afwijkingen gaat gebeuren. Steekproefsgewijze handhaving is onvoldoende; periodiek controle wordt noodzakelijk geacht.*

## **Reactie**

Het handhaven van de woonbestemming is een zaak die primair is geregeld in de huisvestingsverordening die in 1994 is vastgesteld. In het overgangsrecht is geregeld dat woningen die, op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, permanent worden bewoond dat ook moeten blijven. Het is niet toegestaan om deze woningen aan de bestemming te onttrekken door deze in gebruik te nemen als tweede woning of voor andere recreatieve doeleinden. Wordt een woning in gebruik genomen voor permanente woondoeleinden dan vervalt het overgangsrecht. Deze regeling is vaak een belemmering om de woning permanent te gaan bewonen omdat de recreatieve status vervalt. Meestal heeft dit een daling van de waarde van de woning tot gevolg omdat de vraag naar recreatiewoningen groter is dan naar permanente woningen. De gemeente is niet in staat om woningen aan te kopen en deze in de permanente sfeer te verhuren of weer te verkopen. Om de permanente bewoning te stimuleren wordt er aan gedacht om de verordening aan te passen. De nieuwe regeling komt erop neer dat tweede woningen hun status behouden, ook als ze permanent worden bewoond. Dit zou wel eens een beter effect kunnen hebben dan de bestaande regeling. Met de stichting zijn wij het eens dat illegale situaties niet aanvaardbaar zijn. Een regeling waarbij maandelijks controle plaatsvindt van "verdachte" woningen wordt momenteel uitgewerkt.

Volgens de beleidsregels op grond van de huisvestingsverordening mag een deel van de woning worden gebruikt voor recreatieve verhuur. In sommige gevallen kan worden volstaan met een melding; in andere gevallen is een onttrekkingsvergunning nodig. Er is bepaald dat niet meer dan 45% van de woning mag worden onttrokken. In incidentele gevallen kan dit meer zijn. Hiervoor zijn geen specifieke criteria ontwikkeld. Wij denken eraan dit toe te passen voor de gebieden waar wat meer mogelijk in de sfeer van kleinschalige verblijfsaccommodaties of winkels. Het gaat hier om het oostelijke deel van de Middenstreek en het zuidelijk deel van de Langestreek gelegen tussen de Nieuwestreek en de Oosterreeweg.

Wel dient ook de woonfunctie hier overeind te blijven.

*Er worden vraagtekens geplaatst bij de nieuwe 20% regel voor de bebouwing op de overtuinen. Onduidelijk is wat de ruimtelijke consequenties van deze keuze zijn. Een toelichting wordt gemist.*

## **Reactie**

Er verandert niets ten opzichte van de bestaande regeling. Per overtuin is maximaal 35m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Als de overtuin is gesplitst dan is bij ontheffing maximaal 50m<sup>2</sup> toegestaan. Op bladzijde 24 van de toelichting van het plan is dit beschreven. De genoemde 20% mag dus nooit meer zijn dan 35m<sup>2</sup> of 50 m<sup>2</sup> per overtuin. Voor tuinen waar een recreatiewoonverblijf is toegestaan geldt een specifieke regeling.

*De bestemming bos of bosplantsoen moet worden gehandhaafd als groene omzoming van de overtuinen Deze groene omzoming completeert het dorpsilhouet.*

#### **Reactie**

Over het algemeen is het gebruikelijk om aan gronden met een openbaar karakter daarop gerichte bestemmingen te geven zoals bos, groenvoorziening en verkeersdoeleinden. Er is in dit bestemmingsplan gekozen voor bestemmingen die toegespitst zijn op het feitelijke gebruik. En dat is in het gebied ten zuiden van de Noorderstreek overwegend tuin waarvan de eigendom bij particulieren berust. Aan een smalle strook langs de Noorderstreek is de bestemming "groen" gegeven. Het geven van de bestemming "bos" aan een deel van de tuinen is weinig zinvol omdat deze bestemming niet kan worden gerealiseerd. Voor de realisering hiervan is de gemeente afhankelijk van particulieren. De thans gegeven bestemmingen zijn op eigendomssituatie afgestemd. Afscherpende beplanting zal binnen de bestemming moeten worden gerealiseerd.

*De stichting beschouwt het als een omissie dat er geen bedrijfsterrein in het bestemmingsplan is meegenomen. Planologisch moet de gemeente bedrijfsterrein op voorraad hebben.*

#### **Reactie**

In het Structuurplan zijn locaties voor mogelijke nieuwe bedrijfsvestigingen aangegeven. Deze liggen buiten de grens van het bestemmingsplan. Het gaat om mogelijke uitbreidingen aan het bedrijventerrein aan met Melle Grietjespad en aan de Veerweg. Dit zal bij de aanpassing van het bestemmingsplan voor het Buitengebied worden meegenomen. Er is veel tijd nodig om uit te zoeken of deze bestemmingen ook gerealiseerd kunnen worden.

Grondverwerving en toetsing aan de natuurwetgeving spelen een belangrijke rol. Beide locaties zijn gelegen binnen het beheersgebied voor de polder zodat ook aan compensatie aandacht moet worden geschonken.

*De stichting mist ook aandacht voor de noodzakelijke veranderingen in de verkeersinfrastructuur, de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en een mogelijke voorziening voor de woningbehoefte na 2010. Tevens ontbreekt een toelichting op het terugbrengen van woningen in de permanente bestemming.*

#### **Reactie**

Het is jammer dat de stichting niet erg concreet is op deze onderwerpen. Op dit moment worden geen veranderingen voorgesteld van de verkeersinfrastructuur. Er wordt constant gewerkt aan de verbetering van de openbare ruimte. In verband hiermede wordt verwezen naar de aanleg van parkeerplaatsen zodat er in het dorp geen ontsiering door geparkeerde auto's plaats vindt. Ook de aanpassing van de afvalinzamelmiddelen (in 2009 ondergronds) zal bijdragen tot een verbetering van de openbare ruimte. In hoofdstuk 7 van de plantoelichting is aangegeven welke andere instrumenten zullen worden ingezet om de doelstellingen te verwezenlijken (handhavingplan, groenuitvoeringsplan, welstandstoezicht, verkeersmaatregelen, huisvestingsverordening en reclamebeleid).

Ten aanzien van de woningbehoefte na 2010 zullen wij blijven vasthouden aan het woonplan. Dat betekent dat de woningvoorraad de komende jaren zal worden uitgebreid met 40 woningen. Deze worden voor het grootste deel gebouwd aan de Oosterreeweg. Daarna komt de Riich en omgeving aan de orde. Tijdig zal een evaluatie plaatsvinden met het oog op de toekomstige bevolkingsontwikkeling. Hieruit zal moeten blijken of verdere uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is. Mocht dit het geval zijn dan wordt uitgegaan van de locatie die hiervoor in het Structuurplan is gereserveerd.

Met betrekking tot de tweede woningproblematiek wordt verwezen naar hetgeen wij onder punt 7 hebben opgemerkt.

### **18. Y.J. Talsma te Schiermonnikoog**

*De heer Talsma vestigt de aandacht op het bebouwingsvlak van het perceel Badweg 67. Door de splitsing van het oorspronkelijke terrein over drie eigenaren is het bebouwingsvlak aangepast. Om dat de bouwmogelijkheden worden afgeleid van het bebouwingsvlak en het daarbij behorende bebouwingspercentage heeft hij waarschijnlijk (onbewust) minder bebouwingsmogelijkheden dan voorheen.*

### **Reactie**

Deze opmerking is terecht. In het vorige bestemmingsplan was er één bestemming voor de grond bij Hotel Egbertsduin. Deze bestemming liep door tot en met de plek waar recent de recreatiewoningen zijn gebouwd. Naderhand is het terrein in drie delen gesplitst en zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van de bouwmogelijkheden. De gemeente heeft met deze verdeling ingestemd.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de bebouwingsvlakken van het Hotel Egbertsduin en It Aude Kolonyhus te splitsen. In deze bebouwingsvlakken wordt het bebouwingspercentage vastgelegd zoals dat ondertijd is overeengekomen bij de splitsing van de grond.

*De heer Talsma vraagt om uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van een tentoonstellingsruimte.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om hieraan geen medewerking te verlenen. Indertijd zijn bij de diverse bestemmingen uitbreidingsmogelijkheden aangegeven ter zake van kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijven. Het is aan de ondernemers zelf om aan te geven op welke wijze men hiervan gebruik wil maken; het is het één of het ander.

Het toestaan van extra uitbreidingsmogelijkheden wijkt af van de afspraken die indertijd zijn gemaakt bij de verdeling van de grond en de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Indien dit verzoek wordt ingewilligd kan dit gemakkelijk tot precedentwerking leiden.

De aangevraagde ruimte komt buiten de bebouwingsgrens zoals deze in het bestemmingsplan is aangegeven. Deze is indertijd bewust gelegd om de zichtlijnen naar het kerkje in stand te houden.

Weliswaar is een (toekomstig) gebouw wat naar achteren verplaatst, doch de activiteiten zullen stellig hun uitstraling hebben naar de voorzijde.

## **19. de heer H.J. van Kaam te Nijverdal**

*Gevraagd wordt om het bouwplan aan te passen aan de nieuwe situatie. Enkele jaren geleden heeft vervangende nieuwbouw op deze plek plaatsgevonden maar de contouren van de vorige recreatiewoning staan nog op de ondergrond van de plankaat.*

### **Reactie**

Voorgesteld wordt om het bouwvlak aan te passen zoals gevraagd.

## **20. Bouwbedrijf Dijkstra te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt een aanpassing van het bebouwingsvlak bij Hotel Duinzicht aan de Badweg om een luifel te kunnen realiseren.*

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het plan aan te passen omdat het om een geringe wijziging gaat.

## **21. Tensis Adviseurs & ingenieurs te Berlikum**

*Gevraagd wordt om aan het pand Langestreek om de Noord 30 een recreatieve bestemming te geven dan wel de bedrijfsbestemming om te zetten in de bestemming Bedrijf. De eigenaar van het perceel is van mening dat de nieuwe gebruiksmogelijkheden, de bestemming Tuin-Overtuin, hem te zeer beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Bij voorkeur wil hij een bestemming voor recreatiedoeleinden.*

### **Reactie**

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming bedrijfsdoeleinden. Dit betekent dat hier kleine ambachtelijke bedrijven etc. zijn toegestaan. Oorspronkelijk was hierin een schildersbedrijf gevestigd, doch dit bedrijf is meer dan tien jaar geleden beëindigd. De vorige eigenaar heeft het gebouw gebruikt voor berging en atelier. Dit gebruik komt overeen met het gebruik

dat is toegestaan voor bijgebouwen. Volgens de bepalingen van het geldende bestemmingsplan mag het pand niet worden bewoond. De vorige eigenaar is hiervan op de hoogte gesteld.

Het verzoek om een recreatieve woonbestemming is in strijd met het beleid voor de overtuinen. Dit beleid komt erop neer dat uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan die niet voor woondoeleinden in gebruik mogen worden genomen. Wij hebben in het voorliggende bestemmingsplan aan het pand Langestreek om de Noord 30 de bestemming "Tuin-Overtuin" (met bijgebouw) gegeven. De reden hiervan is dat er in het verleden nooit pogingen zijn gedaan om het pand, overeenkomstig de bestemming, weer voor ambachtelijke bedrijven etc. te gaan gebruiken.

Wij stellen voor om in het nieuwe plan de bestemming "Tuin-Overtuin" te wijzigen in een bedrijfsbestemming met dezelfde rechten en plichten als in het nu geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen bewoning mogelijk is aan het pand Langestreek om de Noord 30. Door dezelfde bestemming aan te houden zoals die nu geldt, voorkomen we een planschadeclaim.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om in het definitieve plan een bedrijfsbestemming op te nemen met dezelfde rechten en plichten als onder het geldende bestemmingsplan.

### **22. H.D.J. Carrette en A.C.G. van Dijk te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt om een gesitueerde woning aan het van der Molenpad te verplaatsen naar een plek ten zuiden van de bestaande schuren.*

#### **Reactie**

Hiertegen bestaan geen planologische bezwaren. Wel vinden wij dat de bestaande bebouwingsgrens moet worden gerespecteerd. Deze is indertijd bewust gelegd. Indien ten zuiden van deze bebouwingsgrens wordt gebouwd dringt het gebouw zich te ver op in het open poldergebied.

*In het oude bestemmingsplan ligt de westgrens van het bouwvlak op 18 meter van het bestaande gebouw; in het nieuwe bestemmingsplan op 13 meter. Gevraagd wordt om de oude bestemming te handhaven.*

#### **Reactie**

Voorgesteld wordt om de "oude" begrenzing te handhaven en de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.

*In de percelen B 2237 en 2236 is een lijn ingetekend die suggereert dat door het land een pad loopt. Van een officiële status van weg is echter geen sprake.*

#### **Reactie**

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de grootschalige basiskaart. Het is ons gebleken dat hierop onjuistheden voorkomen. Deze worden op het ogenblik verzameld en zullen worden doorgegeven met het verzoek om de kaart aan te passen. Op dit moment kan hieraan niets worden veranderd omdat wij deze kaart niet mogen aanpassen. Overigens is de grond bestemd voor Agrarische Cultuurgrond en niet voor verkeer.

*In het nieuwe bestemmingsplan is ervoor gekozen om de percelen B 2236 en 2235 binnen de begrenzing van het bestemmingsplan te brengen. Voorheen lagen deze gronden in het bestemmingsplan Buitengebied. Wat kunnen hiervan de consequenties zijn?*

#### **Reactie**

Het leggen van een grens is altijd arbitrair. Vanwege de ligging aan de rand van het dorp is ervoor gekozen om het bedrijventerrein en aan aangrenzende gronden binnen het plangebied te brengen. De gebruiksmogelijkheden worden bepaald door de voorschriften van de bestemming "Agrarisch-Cultuurgrond".

*Er wordt gepleit voor een wat ruimere maatvoering voor gebouwen en bouwwerken.*

### **Reactie**

De maatvoering van gebouwen en bouwwerken is ontleend aan het geldende bestemmingsplan. Er is wel wat voor te zeggen om de mogelijkheden iets te verruimen. Wel moet rekening worden gehouden met de landelijke uitstraling en de ligging ten opzichte van een open gebied.

Daarom wordt voorgesteld om de woning te plaatsen in categorie 2 wat overeenkomst met een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3.50 meter. Voor de bedrijfsgebouwen zou kunnen worden uitgegaan van een goothoogte van 3.50 meter en nokhoogte van 9 meter.

Voor terreinafscheidingen dient de huidige hoogte te worden gehandhaafd van 1 meter. Dit vanwege de ligging in een open gebied.

*Gevraagd wordt om de zuidgrens van het bouwvlak naar het zuiden te verleggen.*

Wij zijn hiervan geen voorstander omdat de bebouwing zich te ver opdringt in het open poldergebied. Voorgesteld wordt om de huidige bebouwingsgrens die indertijd bewust is gelegd te handhaven.

### **23. Fam. Hauer, Friesestraatweg 398 te Groningen**

*Gevraagd wordt om aan een bijgebouw in de tuin van het perceel Langestreek 30 een recreatieve bestemming toe te kennen. Hiervoor worden verschillende redenen aangevoerd.*

*Er zouden mondelinge toezeggingen zijn gedaan terwijl er ook belasting wordt geheven. Het bijgebouw blijkt inmiddels kadastraal te zijn uitgesplitst en niet meer te horen bij de woning Langestreek 30, waarvoor het indertijd als bijgebouw is aangevraagd.*

### **Reactie**

Indertijd is door de eigenaresse van de woning Langestreek 30 een aanvraag voor een bijgebouw ingediend. Ze was voornemens om dit gebouw ook als atelier in gebruik te nemen.

Wij hebben toen reeds aangegeven dat het absoluut niet was toegestaan om het bijgebouw voor recreatieve woondoeleinden in gebruik te nemen. Wel hebben wij toegestaan dat het bijgebouw incidenteel voor overnachting mocht worden gebruikt ten einde de eigenaresse van de woning Langestreek 30 bij te staan voor hulp aan haar dochter.

Van meet af aan is duidelijk geweest dat een ontwikkeling tot een zelfstandige recreatiewoning niet tot de mogelijkheden behoorde. Dat belasting is geheven doet daaraan niet af omdat, volgens vaste jurisprudentie, hieraan geen planologische rechten kunnen worden ontleend. Inwilliging van het verzoek is in strijd met het beleid op de tuinen in het dorp. Hier zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan; een verdere ontwikkeling in de sfeer van de recreatiewoonverblijven is uitdrukkelijk uitgesloten. Inwilliging van het verzoek betekent tevens dat dit tot precedentwerking kan leiden. Dit vinden wij niet aanvaardbaar.

Wij merken nog op dat de eigendomsoverdracht geen verandering brengt in de bebouwingsmogelijkheden.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan af te wijzen en de huidige bestemming (bijgebouw) te handhaven.

### **24. T. Kooy te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt om de bebouwingsmogelijkheden van een recreatiewoonverblijf aan het van der Molenpad te vergroten ten einde kwaliteitsverbetering mogelijk te maken. De aanvrager wil met name meer ruimte voor het verbeteren van de sanitaire voorzieningen. Er wordt gepleit om de oppervlakte te vergroten tot 50m<sup>2</sup>. Het liefst ziet men een wijziging van de bestemming in die van recreatiewoning.*

### **Reactie**

Bij besluit van 8 april 1974 is hiervoor een bouwvergunning verleend voor een garage. Nadien is de garage verbouwd tot een recreatiewoonverblijf. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Kom is besloten om het toenmalige gebruik in het bestemmingsplan op te nemen met de bestemming "recreatiewoonverblijf". Dit is gebeurd met enkele tientallen voormalige bijgebouwen.

Het recreatiewoonverblijf is gebouwd op een tuin met de aanduiding "grens overtuin".

In de toelichting op het bestemmingsplan (4.1.5, blz. 34) is aangegeven dat de recreatieverblijven hun bestaande bebouwingsmogelijkheden houden. Uitbreiding daarvan wordt niet wenselijk geacht.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om de bebouwingsmogelijkheden te handhaven en deze niet uit te breiden.

### **25. Adfisea Doornbos te Uithuizen**

*Namens de eigenaar wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming van het pand Badweg 5. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming "Winkels" met de aanduiding, cafetaria toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het pand de bestemming "detailhandel". Zonder de aanduiding dat Horeca is toegestaan.*

#### **Voorstel**

Voorgesteld om de huidige bestemming te handhaven en op de plankaart de aanduiding h=2 toe te voegen. Dit betekent dat in dit pand, naast detailhandel, ook een snackbar of een cafetaria is toegestaan.

### **26. Mevr. B.A.T. Haverkort- van der Plaats te Rhenen**

*De zienswijze (waarvan de punten 7 en 10 vervallen zijn) van Mevrouw Haverkort-van der Plaats heeft betrekking op drie onderwerpen:*

- 1. er wordt onvoldoende bescherming gegeven aan het monumenten waarvan zij eigenaar is;*
- 2. het verhogen van de kap van het naastgelegen bedrijf moet achterwege worden gelaten. Het zou een aanzienlijke verandering van het uitzicht van ANAGBER tot gevolg hebben.*
- 3. bezwaar wordt gemaakt tegen de wijze van meten van de bouwhoogte van bouwwerken.*

#### **Reactie**

##### **Ad 1**

De bescherming van de waarden van monumenten is primair geregeld in de Monumentenwet via de monumentenvergunning. In de sfeer van de ruimtelijke ordening is het van belang om, bij de vaststelling van bestemmingsplannen, rekening te houden met monumenten. Bij nieuwbouw kan, bijvoorbeeld, rekening worden gehouden met de uitstraling van de waarde van een monument. Daarbij kan gelet worden op de afstand van gebouwen tot een monument.

Het nieuwe bestemmingsplan brengt hierin evenwel geen wijziging. De bestaande bouwvlakken en bestemmingen worden gehandhaafd.

De vergelijking met de monumenten in het dorp vinden wij niet terecht. Hier is sprake van ligging binnen een beschermd dorpgezicht waarbij de meeste monumenten direct naast andere woonhuizen liggen. Aan de Badweg is sprake van een geheel andere situatie.

##### **Ad 2**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogte van het aangrenzende horecabedrijf. Het huidige gebouw is ca. 6.50 meter hoog. In het bestemmingsplan is een maximale hoogte voorgeschreven van 7 meter. Bij het bestemmingsplan is het ook nodig om rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen. Vrij recent is het bouwbesluit gewijzigd en dit heeft tot gevolg dat de voorgeschreven hoogte van gebruiksruimten zijn opgetrokken. Bij eventuele verbouw of nieuwbouw zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

Om aan deze voorschriften te kunnen voldoen is een maximale hoogte van 7.00 meter opgenomen. Wanneer van deze mogelijkheid gebruik zal worden gemaakt valt niet te overzien. Voorlopig zal dit niet het geval zijn omdat het gebouw nog niet zo lang geleden is vernieuwd. Toch is het belangrijk om hiermee in de toekomst rekening te houden.

Wij zijn van mening dat deze maat geen onaanvaardbare aantasting betekent van de waarde als monument van het huis ANAGBAR. Mogelijk heeft het gevolgen voor het uitzicht vanuit de woning ANAGBER maar dat zal beperkt zijn omdat deze woning op een hoog duin staat.

Bovendien kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend en bestaat er geen exclusief recht op onbeperkt uitzicht.

Ad 3

Het bezwaar tegen de wijze van meten richt zich vooral op de wijze waarop het peil wordt vastgesteld. Vanuit het peil wordt immers de hoogte vastgesteld van het gebouw. In geaccidenteed terrein kan dit soms aanleiding zijn tot problemen doch dat is hier niet het geval. Het peil moet worden vastgesteld op dat deel van het perceel waar gebouwd moet worden, dat is binnen het bouwvlak.

Dat is hier geen probleem meer omdat het peil al is vastgelegd op basis van de huidige bebouwing. Dit peil zal in het vervolg het uitgangspunt zijn voor toekomstige bebouwing. Wij zien het probleem dan ook niet op deze plek.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet te wijzigen.

### **27. K. Snijder te Schiermonnikoog**

*De heer Snijder verzoekt om aan een bijgebouw op het perceel Buterblom 11 een recreatieve bestemming te geven. Hij beroept zich daarbij op een uitspraak van de Raad van State die erop neerkomt dat het recreatieve gebruik onder het overgangsrecht valt en dat dit mag worden voortgezet.*

#### **Reactie**

De rechter heeft geoordeeld dat het illegale gebruik onder het overgangsrecht van de toenmalige herziening van het bestemmingsplan valt. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dient een keuze te worden gemaakt tussen het positief bestemmen (recreatie) of het plaatsen onder het persoonlijk overgangsrecht.

Het positief bestemmen voor recreatie kan hier niet aan de orde zijn omdat dit in strijd is met het beleid; bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor woondoeleinden. Bij het onbeperkt plaatsen onder het overgangsrecht ontstaat een situatie die erop gericht moet zijn dat het gebruik binnen de planperiode wordt veranderd in een gebruik overeenkomstig de bestemming. Hierop is geen enkel zicht. Om deze reden is gekozen voor persoonlijk overgangsrecht. De eigenaar mag het bijgebouw voor recreatieve doeleinden blijven gebruiken en rechtsopvolgers mogen het gebouw uitsluitend als bijgebouw gebruiken.

De heer Snijder heeft een andere interpretatie van de rechterlijke uitspraak. Wij hebben hem uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld om zijn interpretatie te onderbouwen. Als er steekhoudende argumenten voor een andere interpretatie zijn, kunnen we ons standpunt heroverwegen. Tot op heden zien wij geen aanleiding om ons standpunt te herzien.

#### **Voorstel**

Voorgesteld om het verzoek niet in te willigen.

### **28. Camping Seedune te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt verruiming van de kampeermogelijkheden.*

- 1. verruiming van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van 2000 m<sup>2</sup> naar 2500 m<sup>2</sup>;*
- 2. de gezamenlijke oppervlakte van blokhutten te bepalen op 350 m<sup>2</sup>.*
- 3. het beperkt toestaan van een aantal toercaravans in voor- en naseizoen;*
- 4. een 40-tal standplaatsen voor andere kampeermiddelen dan tenten en niet zijnde caravans en campers.*

#### **Reactie**

Al sinds jaar en dag heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat op de camping alleen maar tenten en tenthuisjes mogen staan. Hieraan liggen verschillende overwegingen ten grondslag.

Landschappelijke redenen spelen hierbij een rol maar ook de wens om aan kampeerders de mogelijkheid te bieden om op Schiermonnikoog hun tent op te zetten. Bij de vorige aanpassing van het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd door het opnemen van de mogelijkheid van 10 blokhutten tot een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup> per blokhut.

Er wordt een verruiming gevraagd van de mogelijkheden. Wij zijn geen voorstander van het toelaten van toercaravans en evenmin het plaatsen van bouwwerken die naar hun aard permanent op de camping aanwezig blijven. Door eventuele verkoop van deze gebouwen vindt een uitholling plaats van de kampeermogelijkheden.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het beleid ten aanzien van het kampeerterrein ongewijzigd wordt voortgezet (blz. 36). Op grond van landschappelijke overwegingen zullen als kampeermiddelen tenten en tentwagentjes worden toegestaan. Verder zijn blokhutten toegestaan en wellicht "vaste tenten" die het landschap niet aantasten.

#### **Voorstel**

Het college gaat in gesprek met de aanvrager om nadere informatie in te winnen over het voorliggende verzoek en komt daar in een later stadium bij u op terug.

### **29. Mevrouw M. Hoekstra te Schiermonnikoog**

*Gevraagd wordt om aan een bijgebouw op de overtuin van de woning Langestreek 28a een recreatieve bestemming te geven. Er zijn brieven bijgevoegd waaruit blijkt dat de berging in 1997 al verhuurd zou zijn geweest.*

#### **Reactie**

Inwilliging van het verzoek druist in tegen het beleid van de overtuinen. Dit beleid komt erop neer dat bijgebouwen in overeenstemming met hun bestemming moeten worden gebruikt en dat het gebruik voor woondoeleinden daarvan niet wordt toegestaan. Op bladzijde 23 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit beschreven.

Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als het gebruik onder persoonlijk overgangsrecht valt. Hiervoor is het noodzakelijk dat de betreffende berging in de periode liggend voor 1 januari 1998 (peildatum) regelmatig voor (recreatieve) woondoeleinden is gebruikt was.

In 2004 heeft de gemeente aan mevrouw Hoekstra een gedoogverklaring verstrekt voor het gebruik van het bijgebouw voor recreatieve doeleinden. Tegen deze gedoogverklaring is een bezwaar ingediend en uiteindelijk heeft zowel de Rechtbank als de Raad van State het bezwaar gegrond verklaard. Daardoor waren wij gedwongen om de gedoogvergunning in te trekken en handhavend op te treden.

In het nieuwe voorliggende bestemmingsplan hebben wij onderzocht of het persoonlijk overgangsrecht van toepassing kan zijn. Daarvoor is het cruciaal of het bijgebouw voor 1 januari 1998 structureel als recreatief verblijf in gebruik is geweest. In andere rechtszaken is gebleken dat deze datum juridisch geaccepteerd is. Wij hebben mevrouw Hoekstra gevraagd ons bewijsmateriaal te leveren dat duidelijk maakt dat het bijgebouw voor 1 januari 1998 als zodanig is gebruikt.

Weliswaar zijn enkele brieven ontvangen van voormalige gasten die verklaren daar gewoond te hebben doch deze verklaringen zijn voor ons onvoldoende bewijs. Het is in ieder geval onvoldoende aangetoond.

In dit soort gevallen is de bewijslastverdeling als volgt: de gemeente moet aannemelijk maken dat het bijgebouw in die tijd voor recreatieve doeleinden werd gebruikt. Alleen dan zou kunnen worden overwogen om het bijgebouw onder het persoonlijk overgangsrecht te brengen, conform andere gevallen. Er moet sprake zijn van structureel recreatief gebruik. Dat is niet aangetoond.

Wij kunnen op basis van de aangeleverde stukken niet aannemelijk maken dat het bijgebouw, voorafgaande aan de peildatum min of meer structureel voor recreatieve woondoeleinden werd verhuurd. Om deze reden hebben wij in juridische zin onvoldoende houvast om het persoonlijk overgangsrecht van toepassing te verklaren.

#### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om het verzoek niet in te willigen en de huidige bestemming te handhaven.