

Onderwerp: Bestemmingsplan Dorp/Welstandsnota

Schiermonnikoog, 12 maart 2008

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

In de raadsvergadering van 9 september 2008 hebben wij u met de notitie Terugkoppeling inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan "Schiermonnikoog Dorp" geïnformeerd over de gevolgde procedure en de grondslagen voor dit nieuwe bestemmingsplan. Wij verwijzen voor de eerder gezette stappen naar de inhoud van deze notitie. Gelijktijdig met de behandeling van het bestemmingsplan komt de aanvulling op de welstandsnota aan de orde, die onlangs gereed is gekomen.

Vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de welstandsnota is de tekst over ruimtelijke ordening in het raadsprogramma 2006-2010 (zie onderstaand kader).

"De uitgangspunten van het beleid op het terrein van ruimtelijke ordening en welstand zijn met name vastgelegd in het onlangs vastgestelde structuurplan en de gemeentelijke welstandsnota. In de komende herziening van de betreffende bestemmingsplannen worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt.

Een concreet aandachtspunt is het gebruik van bijgebouwen en het recreatief medegebruik van permanent bewoonde woningen. Het beleid op dit punt wordt in het kader van de herziening van het bestemmingsplan heroverwogen, maar mag niet leiden tot een verruiming van de bestaande planologische regels op dit punt. In de komende bestemmingsplanwijziging komt een definitieve regeling voor de bestaande persoonlijke gedoogbeschikkingen t.a.v. bijgebouwen. Aan het maximale te bebouwen oppervlak van 35 m² per ongedeelde overtuin wordt vastgehouden. De bouw- en veiligheidseisen die aan deze gebouwen worden gesteld, moeten worden gerealiseerd binnen deze beperking. Ook gekoppeld aan de bestemmingsplanwijziging worden regels gesteld met betrekking tot het recreatief medegebruik van permanent te bewonen woningen, met als uitgangspunt het eerder aan de raad voorgelegde conceptvoorstel.

Er worden ontwikkelingen gesignaleerd om recreatiewoningen steeds groter te bouwen. Deze ontwikkelingen zijn overeenkomstig het betreffende bestemmingsplan, maar verdienen met betrekking tot de inpassing in het landschap meer aandacht.

Er moet aandacht worden besteed aan de grote rol die de bestaande adviesinstanties hebben bij de beoordeling van bouwplannen in relatie met welstand en daarnaast aan de geringe betrokkenheid van de bevolking hierbij. De raad ziet mogelijkheden tot verbetering, onder andere door middel van het nog duidelijker verwerken van de cultuur-historische beschrijving van het dorp en omgeving binnen de nieuwe bestemmingsplannen, de verbetering van de mogelijkheid tot inspraak, gebruik van meer en betere communicatiemiddelen en informatievoorziening en een actievere toetsing van de adviezen door het college. "

Met dit raadsvoorstel zetten wij een volgende belangrijke stap op weg naar een geactualiseerd bestemmingsplan voor het dorp. In plaats van meerdere en op onderdelen verouderde bestemmingsplannen, komt er nu één op moderne leest geschoeid plan. Het plan is voor een belangrijk deel gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid, zoals het Structuurplan, de beleidsregel voor bijgebouwen, de beleidsregel woonruimteonttrekking en de besluitvorming rond de woningbouwlocatie Oosterreeweg.

Dit raadsvoorstel is voorzien van vijf bijlagen (*de eerste vier zijn beschikbaar via bestuur.schiermonnikoog.nl/ris*):

- a. het ontwerp bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp, september 2008 (bijlage 1, in uw bezit);
- b. een overzicht van ingediende zienswijzen, met ons commentaar (bijlage 2);
- c. vragen en opmerkingen uit de raadsvergadering van 18 december 2008 (bijlage 3);
- d. het voorstel tot wijziging en aanvulling van de Welstandsnota (bijlage 4, in uw bezit);
- e. het bouwplan Hotel Van der Werff (ter inzage bij de raadsstukken).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft de inspraakprocedure doorlopen. De ingekomen zienswijzen en onze reactie daarop hebben wij voor de opiniërende behandeling op 18 december 2008 als bijlage bijgevoegd. 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 bijlage 2 verwerkt.

Het voorstel tot herziening van de Welstandsnota heeft van 19 december 2008 tot 31 januari 2009 ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode hebben wij geen reacties ontvangen.

Wij hebben in dit raadsvoorstel ook het uitbreidingsplan van Hotel Van der Werff opgenomen, omdat wij menen dat het aangepaste plan tegemoet komt aan de opmerkingen die u in eerdere raadsvergaderingen hebt gemaakt. De besluitvorming over het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het bebouwingsvlak op te nemen in de plankaart.

In dit raadsvoorstel lichten we het bestemmingsplan toe, vervolgens de aanvulling op de welstandsnota en daarna komt de handhaving kort aan de orde. Wij behandelen Tot slot geven wij een beschrijving van de ambtelijke wijzigingen die in het raadsbesluit worden genoemd. Maar eerst een voorstel voor de wijze waarop eventuele wijzigingsvoorstellen op het bestemmingsplan in de raadsvergadering behandeld kunnen worden. Wij adviseren u om wijzigingsvoorstellen op het voorliggende plan bij *amendment* in stemming te brengen. Wij menen dat dit een slagvaardige en transparante manier is om het bestemmingsplan te behandelen.

Bestemmingsplan “Schiermonnikoog Dorp”

Het bestemmingsplan draagt een overwegend conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de waarden van het beschermde dorpsgezicht in het bestemmingsplan – en in de gewijzigde welstandsnota – zijn gewaarborgd. De vraag is gesteld of het nieuwe bestemmingsplan niet te conserverend is. Krijgt de ruimtelijke kwaliteit wel voldoende aandacht? Zou het niet beter zijn aan te geven welke plekken in het dorp verbetering behoeven en eventueel nu al te beleggen met nieuwe functies? In onze schriftelijke reactie op de opmerkingen van prof. Ir. M. van de Berg hebben wij hier al iets over gezegd. Wij weten dat bedrijven meer of minder concreet omschreven nieuwbouwplannen hebben die zullen leiden tot functieveranderingen binnen het plangebied. Het gaat dan vaak om plekken die op dit moment niet uitmunten in ruimtelijke kwaliteit en waar de gemeente geen grondpositie heeft. We zijn met andere woorden afhankelijk van initiatieven van derden.

Wij hebben ervoor gekozen in die situaties de huidige functies in het bestemmingsplan over te nemen. Niet alleen omdat op dit moment de juiste gegevens voor een andere bestemming (nog) ontbreken en het dus op dit moment niet mogelijk is nu al nieuwe functies te benoemen, maar ook om te voorkomen dat de gemeente met planschadeclaims wordt geconfronteerd. Bovendien blijft de gemeentelijke sturingsmogelijkheid op deze manier optimaal. Wat de ontwikkelingsrichting betreft blijft uiteraard het Structuurplan richtinggevend. Dat plan blijft een belangrijk stedenbouwkundig toetsingskader, naast het verderop beschreven welstandskader.

Vernieuwing

Het bestemmingsplan voor het dorp kent wel degelijk een aantal vernieuwende elementen, zoals:

- a. verruiming van de mogelijkheden om aangebouwde bijgebouwen voor woondoeleinden te gebruiken;
- b. het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen in een duidelijk begrensd gebied;
- c. de regeling van de aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid binnen de bestemming Wonen (artikel 28.5). Binnen de daar geschetste kaders is dus behoorlijk veel “bij recht” mogelijk;

- d. de regeling van het gebruik van gebouwen voor personeelsverblijven (artikel 34.2.1). De binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid geeft ons college wat dat betreft ruime mogelijkheden. Uiteraard, maar dat geldt ook voor het onder a gestelde, moet het Bouwbesluit wel in acht worden genomen.
- e. de regeling voor tijdelijke evenementen en kiosks (artikel 34.3) brengt met zich dat deze op veel plaatsen "bij recht" zijn toegestaan. De APV blijft van toepassing.

Wij noemen hier ook de beleidsregel woonruimteonttrekking. Deze is gebaseerd op de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog. Zij biedt ruime mogelijkheden om een gedeelte van de woning aan de permanente woonbestemming te onttrekken en blijft naast het bestemmingsplan van kracht.

Ad a. Gebruik aangebouwde bijgebouwen en het beschermd dorpsgezicht

De structuurkenmerken van het beschermd dorpsgezicht zijn – net als in het geldende bestemmingsplan – stevig in het nieuwe plan verankerd. Wij verwijzen met name naar artikel 30 van de regels, naar hoofdstuk 3 van de Toelichting en naar de bijlagen 3 en 4 van deze Toelichting. Bovendien verwijzen wij naar de onder 1 besproken voorstellen om het toetsingskader voor welstand voor dit gebied aan te scherpen en aan te vullen.

De mogelijkheden van bebouwing en gebruik van de overtuinen stemmen in het nieuwe plan praktisch overeen met die van het geldende bestemmingsplan, zulks overeenkomstig de afspraken die in het Raadsprogramma zijn gemaakt. Wij herinneren eraan dat het open karakter van de overtuinen een belangrijke structuurkenmerk is van het beschermd dorpsgezicht. Dat wordt bevestigd in de Cultuurhistorische Verkenning (bijlage 4 van de Regels).

In de Discussienota (hoofdstuk 3.3) is een onderscheid gemaakt tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen. Het toestaan van bewoning van bijgebouwen op de open tuinen leidt onherroepelijk tot verdichting van de bebouwing op de overtuinen en is derhalve strijdig met de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Vandaar ook dat in het Raadsprogramma de afspraak is gemaakt dat geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt toegestaan.

Als aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan, zijn wij bereid toe te staan dat de aangebouwde bijgebouwen voor woondoeleinden worden gebruikt. Deze bijgebouwen kunnen dus bijvoorbeeld worden gebruikt voor mantelzorg. Dit is een aanzienlijke verruiming in vergelijking met de bestaande situatie. Dat geldt niet voor de vrijstaande bijgebouwen. Bestaand illegaal gebruik van vrijstaande bijgebouwen van voor de peildatum 1 januari 1998 dat als zodanig bij de gemeente is geregistreerd (gedoogverklaringen) is – conform de Discussienota – onder persoonlijk overgangsrecht gebracht. Dit geldt niet als op voorhand duidelijk is dat niet kan worden voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Ook twee gevallen die al onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan vallen, worden nu onder het persoonlijk overgangsrecht van het nieuwe plan gebracht. Verwezen wordt naar artikel 36 van de Regels. De beleidsregel bijgebouwen blijft naast het bestemmingsplan bestaan, mede ter onderbouwing van het bestaande beleid.

Ad b. Recreatiewoningen

Uw raad heeft benadrukt dat permanente bewoning van recreatiewoningen in een bij het bestemmingsplan concreet begrensde gebied uitsluitend overwogen kan worden als de juridische haalbaarheid gegarandeerd is. In het kader van het vooroverleg hebben ook gedeputeerde staten en de Vrom-inspectie, regio Noord, hier aandacht voor gevraagd. De regeling is op dit punt gewijzigd in die zin dat geen ontheffing van ons college meer is voorgeschreven. Dit betekent dat eigenaren van de betrokken woning de vrije keus hebben tussen recreatieve en permanente bewoning, zonder tussenkomst van het gemeentebestuur. Als gekozen wordt voor permanente bewoning, blijft de recreatieve bestemming bestaan. Wat de juridische houdbaarheid betreft, beroept Buro Vijn zich op twee soortgelijke, door gedeputeerde staten goedgekeurde bestemmingsplannen. Verwezen wordt naar de bladzijden 65/66 van de Toelichting.

Wij herinneren eraan dat de onderliggende gedachte van deze regeling is dat wij op deze manier willen bevorderen dat recreatiewoningen in het dorp of daar tegenaan liggen in een duidelijk begrensde gebied, zoveel mogelijk gebruikt kunnen worden voor permanente bewoning. Dat komt de leefbaarheid van het dorp ten goede. De begrenzing van het gebied waarbinnen permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk is, hebben wij bij verschillende gelegenheden toegelicht. Daarover hebben wij vanuit uw raad uiteenlopende geluiden gehoord. Op grond van de raadsvergadering van 18 december 2008 hebben wij geen aanleiding gevonden de voorgestelde

begrenzing aan te passen. Om permanente bewoning van “tweede woningen” mogelijk te maken zal de huisvestingsverordening nog gewijzigd moeten worden.

Afgezien van deze specifieke regeling menen wij dat de bouwregels voor recreatiewoningen, in vergelijking met die van de geldende bestemmingsplannen, als een verbetering aangemerkt kunnen worden. In kwetsbaar gebied liggen de uitbreidingsmogelijkheden waar mogelijk op de begane grond, en niet (meer) in de hoogte. Verder zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt gehouden, passend bij de schaal van het gebied. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Sturingsmogelijkheden bij ontwikkelingslocaties

De Wet ruimtelijke ordening biedt nieuwe effectieve instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Deze wet zegt dat bouwplannen die afwijken van het bestemmingsplan pas in behandeling worden genomen als de aanvrager met de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten. In die overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld kostenverhaal, afwenteling planschade, noodzakelijke onderzoeken, beeldkwaliteit en investeringen in de openbare ruimte. Pas als die overeenkomst is getekend, kan het bouwplan in behandeling worden genomen. Het is een nieuw instrument waar de komende jaren ervaring mee zal worden opgedaan. Al met al kan gesteld worden dat de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden heeft bij bouwplannen die niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

De huidige praktijk is nu al dat uw raad ten volle betrokken wordt bij bouwplannen die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Dat blijft zo. Vindt een belangrijke afwijking van het bestemmingsplan plaats, dan zal dit lopen via een partiële herziening van het bestemmingsplan. De raad stelt deze herziening vast, vaak samen met het beeldkwaliteitsplan (zie onder Welstandsnota). Zo zullen bijvoorbeeld de komende herstructureringsplannen van WoonFriesland langs de weg van een partiële herziening van het bestemmingsplan (en eventueel een beeldkwaliteitsplan) worden geleid. Bedacht moet worden dat de tijdsduur van de bestemmingsplanprocedure onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zo ongeveer wordt gehalveerd. Ruimtelijke procedures gaan dus veel sneller.

Om een vroegtijdige betrokkenheid van de raad bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te waarborgen, heeft u inmiddels het initiatief genomen om een commissie ruimtelijke ordening in te stellen.

In artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een aantal gevallen – bekend onder de naam “kruimelgevallen”- genoemd waarin ons college bevoegd is buitenplannen vrijstelling te verlenen. Het gaat om situaties met betrekkelijk weinig ruimtelijke impact. Te denken valt aan afmetingen van bijgebouwen, het gebruik van gebouwen etc.

Voor bouwwerken die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, vormen de regels van het bestemmingsplan zelf en de criteria van de Welstandsnota het toetsingskader. De relatie tussen het bestemmingsplan en de Welstandsnota komt met name ook tot uitdrukking in artikel 33 van de Regels.

Artikel 30 van de Regels geldt specifiek voor het beschermde dorpsgezicht. Daarin is een aanlegvergunning voorgeschreven voor wegen, paden, beplanting, kabels, opgraven en ophoging van gronden etc. Bovendien heeft ons college de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing met het oog op de in bijlage 3 en 4 van de Toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Deze mogelijkheid geldt ook voor bouwwerken die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Een nadere eis moet worden gezien als een omgekeerde ontheffing. Wordt met een ontheffing een verruiming van de bouwmogelijkheden bewerkstelligd, met een nadere eis kunnen de bouwmogelijkheden in een concrete situatie juist worden beperkt. Dat is bijvoorbeeld mogelijk met het oog op de bescherming van de structuurkenmerken van het beschermd dorpsgezicht. Via een nadere eis kunnen bijvoorbeeld in concrete situaties afwijkende regels worden gesteld aan kapvorm en bouwhoogte, afwijkend van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Onder het huidige bestemmingsplan kennen we de Begeleidingscommissie voor de Kom. Ons college is verplicht deze commissie te raadplegen alvorens – binnen het beschermde dorpsgezicht – krachtens de voorschriften van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of vrijstelling te verlenen dan wel een nadere eis te stellen. Wij zijn van mening dat een dergelijke commissie onder het nieuwe plan niet meer nodig is. In de praktijk is gebleken dat deze commissie – naast Hûs en Hiem – eigenlijk geen toegevoegde waarde heeft. Nu de waarden van het beschermd dorpsgezicht in het nieuwe plan en in de aangevulde Welstandsnota voldoende gewaarborgd zijn, achten wij deze vorm van

deregulering verantwoord. Met de in te stellen commissie ruimtelijke ordening kunt u bovendien de vinger aan de pols houden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Welstand

Bouwaanvragen worden getoetst aan de door uw raad vastgestelde Welstandsnota. Langs deze weg kan het gemeentebestuur invloed uitoefenen op de advisering door Hûs en Hiem. De Welstandsnota is het toetsingskader waarbinnen het welstandscollege moet opereren. Bij verschillende gelegenheden is vanuit uw raad aangedrongen op een aanvulling van de geldende Welstandsnota, vooral met het oog op het beschermde dorpsgezicht. Als uitvloeisel hiervan hebben wij hoofdstuk 3 (onderdeel Reclamebeleid) en hoofdstuk 4 (deelgebied 1: Streekbebouwing) van de Nota in verschillende opzichten veranderd en aangevuld.

Wij tekenen hierbij aan dat het niet mogelijk is precies voor te schrijven hoe in concrete situaties gehandeld moet worden. Met deze aanvulling hebben we gezocht naar een balans tussen enerzijds een helder en strak toetsingskader en anderzijds de flexibiliteit om in te spelen op goed gemotiveerde aanvragen. Zo worden er criteria gegeven voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak van gebouwen. Deze criteria zijn naar onze mening voldoende om te bewerkstelligen dat de hoofdkenmerken van het beschermde dorpsgezicht gewaarborgd zijn, zeker in combinatie met de regels van het bestemmingsplan.

Nieuw zijn de welstandscriteria voor de groene openbare ruimte. In de geldende nota zijn die niet opgenomen. Verder is het reclamebeleid geïntegreerd in de Welstandsnota. Nieuw is ook de lijst van materialen waarvan wordt aanbevolen die niet in het beschermde dorpsgezicht te gebruiken. Ook het beleid met betrekking tot lytj' hûzen is nu opgenomen in de Welstandsnota. De huidige gevelkaarten vervallen. Wij zullen van alle panden in het beschermd dorpsgezicht een foto maken met daarbij de bouw- en gevelhoogte. Deze foto's zijn opgenomen als bijlage 2 van de herziene welstandsnota.

U heeft nadrukkelijk gevraagd naar de mogelijkheden voor duurzame energie in het beschermd dorpsgezicht. Wij geven u in overweging om de nieuwe Commissie Ruimtelijke Ordening deze mogelijkheden nader te laten onderzoeken door het uitnodigen van de rayonarchitect van Monumentenzorg.

Al met al zijn wij van mening dat de aldus gewijzigde en aangevulde Welstandsnota een vollediger en concreter toetsingskader betekent. De Nota moet uiteraard worden gezien in relatie met het bestemmingsplan zelf. In het bestemmingsplan zelf zijn immers de stedenbouwkundige structuurkenmerken van het beschermd dorpsgezicht verankerd. Wij gaan daar onder punt 3 uitvoeriger op in.

De adviezen van Hûs en Hiem zijn – zoals gezegd – gebaseerd op de criteria van de Welstandsnota, zoals die door uw raad wordt vastgesteld. Afwijking van deze adviezen is mogelijk, maar er worden dan wel hoge eisen gesteld aan de motivering. Vaak zal een second opinion van een externe deskundige (instantie) nodig zijn.

Wij vragen in dit verband nadrukkelijk uw aandacht voor hoofdstuk 7.3.7 van de toelichting en hoofdstuk 4 van de bestaande Welstandsnota. Daaruit blijkt dat uw raad bij grotere bouwprojecten die niet in overeenstemming zijn met het bestaande bestemmingsplan belangrijke sturingsmogelijkheden heeft. In dat soort situaties kan van de initiatiefnemer een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan gevraagd worden. Het is een middel om te bereiken dat bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan wordt ingepast in de omgeving, zodat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Een dergelijk beeldkwaliteitsplan komt voor rekening van de aanvrager, wordt desgewenst opgesteld in overleg met een door de gemeente aangewezen externe deskundige, en wordt vastgesteld door de raad als aanvulling op de Welstandsnota. Vervolgens wordt het bouwplan getoetst aan dat beeldkwaliteitsplan. In een nieuwe bijlage van de Welstandsnota hebben wij een en ander uitgeschreven. Langs deze weg kan de ruimtelijke kwaliteit gestuurd, bewaakt en geborgd worden.

Recent is bekend geworden dat het Kabinet besloten heeft om gemeenten niet langer te verplichten bouwplannen te laten toetsen door een welstandscommissie. Gemeenten moeten zelf kunnen bepalen op welke wijze bouwplannen getoetst worden aan de Welstandsnota. Ook wil het Kabinet dat welstand integraal deel gaat uitmaken van bestemmingsplannen. Om een en ander te regelen, zal de

Woningwet aangepast moeten worden. Mochten deze voorstellen de eindstreep halen (op zijn vroegst zal dit 1 januari 2010 zijn), dan zullen wij daar zeker bij u op terugkomen.

Handhaving

In de Toelichting (bladzijde 59) wordt het door uw raad vastgestelde Handhavingsplan uit 2005 in herinnering geroepen. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat de nodige capaciteit zal worden vrijgemaakt. Wij denken aan het inhuren van een opsporingsambtenaar (BOA) voor één dag per maand. Op die manier kan periodiek het gebruik van bijgebouwen, het gebruik van recreatiewoningen, en het gebruik van voor permanente bewoning bestemde huizen gecontroleerd worden. Overeenkomstig de bedoelingen van het Handhavingsplan zal waar nodig handhavend worden opgetreden. Een extra inspanning is nodig om te bereiken dat de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk worden nageleefd. Voor de zomer kunt u een handhavingprogramma tegemoet zien, waarmee u prioriteiten kunt stellen.

Uitbreidingsplan Hotel Van der Werff

Het bouwplan is twee keer eerder in de raad aan de orde geweest. Daarbij heeft u een groot aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Wij hebben deze zorgvuldig gewogen en in het verdere planproces besproken met de opdrachtgever. Dit heeft geleid tot een aangepast plan dat bij de raadsstukken ter inzage ligt.

Concreet zijn de volgende aanpassingen in het plan gemaakt:

- De aanvrager heeft een deskundig ontwerper ingeschakeld die aan de hand van de opmerkingen van de raad en de welstandsdeskundigen het plan verder heeft uitgewerkt.
- De aanbouw is teruggerooid tot de oorspronkelijke rooilijn aan de Middenstreek.
- Er is een betere overgang gekomen tussen het hotel en de lagere bouw aan de Middenstreek en Voorstreek. Dit is uitgewerkt in het laten vervallen van een deel van de aansluitende verdieping.
- Het plan is door deskundigen van de welstandscommissie getoetst en akkoord bevonden. In verband met de ligging in het beschermde dorpsgezicht zijn ook deskundigen van de monumentencommissie geraadpleegd.
- De inpassing in de omgeving en uiterlijke verschijningsvorm zijn uitgewerkt met een speciaal programma waardoor er als het ware een foto van de nieuwbouw is gemaakt. Hierdoor worden de gevolgen van de uitvoering van het bouwplan zeer duidelijk verbeeld.
- Door de aanvrager is aangegeven dat voldoende stallingruimte voor fietsen zal worden aangebracht. Gedacht wordt aan een locatie naast de muziektent. Wij zullen hieromtrent voorwaarden in de bouwvergunning opnemen ten einde ervoor te zorgen dat voldoende stallingruimte aanwezig is.

Naar onze mening komt het huidige ontwerp tegemoet aan de wensen die door uw raad in eerdere vergaderingen naar voren zijn gebracht. Het nieuwe bestemmingsplan en het aangepaste bouwplan lopen nagenoeg synchroon. Daarom stellen wij u voor om in te stemmen met het plan en het bebouwingsvlak van de aanbouw op te nemen in de plankaart. Vervolgens kan het college de bouwaanvraag verder afhandelen. Indien het bebouwingsvlak niet wordt opgenomen in dit bestemmingsplan betekent dit voor de aanvrager een vertraging van minimaal een half jaar, omdat er dan een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te veranderen. In de meeste gevallen gaat het om kleine aanpassingen die een meer technisch karakter dragen. Bijvoorbeeld kleine veranderingen van het bouwvlak of correcties op de plankaart omdat daarop vermelde gegevens hier en daar toch nog niet helemaal in overeenstemming blijken te zijn met de feitelijke situatie of met inmiddels afgegeven bouwvergunningen. Deze veranderingen behoeven hier geen toelichting. Dat geldt wel voor een paar andere veranderingen:

1. Voorgesteld wordt de bouwvlakken van de percelen Badweg 105, 107, 109, 111 en 113 ambtshalve aan te passen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Wij hadden die

bouwvlakken kleiner gemaakt om te voorkomen dat achter de bestaande woningen nog een woning wordt gebouwd (zoals op een paar plaatsen al is gebeurd). Gezien de kwetsbare omgeving, de openheid van het landschap en het streven naar ruimtelijke kwaliteit verdient het aanbeveling de bouwmogelijkheden daar te beperken. Bij nader inzien zijn de risico's van planschade op dit moment te groot voor deze planologische ingreep. Wij blijven wel degelijk voornemens te bevorderen dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast. Te zijner tijd zal u een desbetreffende voorstel worden voorgelegd.

2. Voorgesteld wordt het perceel Langestreek om de Noord 30 (overtuin) te voorzien van de bestemming Bedrijf, met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan. In eerste instantie hadden we deze bestemming eraf gehaald. Hiervoor geldt een soortgelijk verhaal als onder 1. De bedrijfsbestemming is er ooit opgelegd vanwege de destijds bestaande situatie. Omdat het gebouw allang niet meer als zodanig in gebruik is, is de bedrijfsbestemming moeilijk in overeenstemming te brengen met het beleid voor de overtuinen. Het risico van planschade weerhoudt ons ervan deze planologische ingreep op dit moment te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de eigenaren dezelfde rechten als het oude plan. Wij blijven echter voornemens te bevorderen dat het bestemmingsplan op dit punt te veranderen. Te zijner tijd zal u een desbetreffend voorstel worden voorgelegd.
3. Wij hebben de Regels aangevuld met voorschriften betreffende overkappingen.
4. Wij hebben het bebouwingsvlak voor het uitbreidingsplan van Hotel van der Werff opgenomen in het bestemmingsplan (zie toelichting hierboven). Belanghebbenden die bezwaren hebben tegen het uitbreidingsplan kunnen rechtstreeks beroep aantekenen bij de Raad van State. Overigens geldt dit laatste voor alle wijzigingen die tijdens de raadsvergadering worden aangebracht in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

S. Stamhuis

L.K. Swart