

# Kadernotitie bouwaanvraag Bezoekerscentrum

## 1. Inleiding

Een aantal organisaties wil gaan samenwerken om het bestaande bezoekerscentrum, het dorps huis, de bibliotheek en de VVV te ontwikkelen tot een bezoekerscentrum 'nieuwe stijl'. Door Stichting 'De Promenade' is op 18 februari 2010 een bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend voor het realiseren van het bezoekerscentrum 'nieuw stijl'. De aanvraag bouwvergunning is met ingang van 26 februari jl. ter inzage gelegd. Door omwonenden is aangegeven, dat de ingediende aanvraag bouwvergunning niet past binnen het bestemmingsplan 'Schiermonnikoog - Dorp'.

## 2. Afwijkingen met bestemmingsplan

Het ingediende bouwplan van 18 februari 2010 past op twee punten niet binnen het vigerende bestemmingsplan:

- Een deel van het bezoekerscentrum 'nieuwe stijl' is onder het huidige maaiveld gesitueerd, een deel erboven. Het betreft de verbinding tussen het nautisch gedeelte en het bezoekerscentrum dat volgens het bestemmingsplan zou blijven. De verbinding in het bouwplan van 18 februari 2010 is grotendeels bovenduins en is boven het oorspronkelijke maaiveld gelegen.
- In artikel 10.4.1 van de regels van het vigerende bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid van de bouwregels opgenomen. Hierin is bepaald, dat gebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd mits de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het binnen het bouwperceel gelegen gedeelte van het bouwvlak. Het deel van het bezoekerscentrum dat ondergronds wordt gerealiseerd, maar hoger is dan het oorspronkelijke maaiveld, heeft een oppervlakte van circa 234 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte bedraagt meer dan 10% van de oppervlakte van de bouwvlakken en kan niet middels ontheffing van de bouwregels worden gerealiseerd.

Het ingediende bouwplan past niet in het bestemmingsplan, omdat het afwijkt van het schetsontwerp dat in 2008 is ingediend en vervolgens is verwerkt in het nu geldende bestemmingsplan 'Schiermonnikoog-Dorp'. In de periode daarna is door een ontwerpteam het schetsontwerp verder uitgewerkt. In overleg met de deelnemende organisaties in de Promenade is gezocht naar een bouwplan dat voldoet aan de uitgangspunten van de Promenade, waaronder de beschikbare financiën. Tijdens dit (interactieve) ontwerpproces zijn er wijzigingen en detailleringen aangebracht op het eerste schetsontwerp. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan dat voldoet aan de gestelde criteria van opdrachtgevers, gebruikers en subsidieverstrekkers. Uiteindelijk is de bouwaanvraag op 18 februari 2010 ingediend, waarna gebleken is dat het bouwplan niet past in het bestemmingsplan.

## 3. Vraag adviescommissie

Het verzoek van de aanvrager aan de gemeente is om mee te werken aan het ingediende bouwplan door het nemen van een projectbesluit, waarmee vrijstelling wordt verleend voor het deel van het bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan. De vraag aan de Adviescommissie is om de raad te adviseren over het toestaan van deze afwijking. Het advies richt zich op de afwijking en dus niet op dat deel van het bouwplan dat al in het bestemmingsplan verwerkt is.

## 4. Welstandsadvies

Het bouwplan is op 6 mei 2010 besproken in de centrale welstandscommissie (Hûs en Hiem). In de brief van 12 mei 2010 (zie bijlage) heeft de commissie het volgende advies gegeven:

*"De plaatsing, de hoofdvorm en de aanzichten*

- Aan de reeds bestaande zichtlijn vanuit het dorp op de vuurtoren wordt veel

waarde gehecht. Het gedeelte van de expositieruimte aan de linkerkant van het doorgaande voetpad belemmerd met name door de keerwand en leuning het te handhaven doorzicht te zeer en zorgt voor een te harde en "geknepen" overgang van gebouw naar duin / duinpad en andersom.

- De commissie voorziet problemen met de doorval beveiliging ter plaatse van de expositieruimte en vraagt aandacht voor het ten alle tijden voorkomen van een hekwerk op de expositieruimte als valbeveiliging. Hoewel is geprobeerd één en ander bouwkundig op te lossen dient het effect van het "door rollende duin" en onbegrensde karakter van de plek behouden te blijven.

#### *De opmaak*

- Teneinde het reeds met waardering ontvangen plan aan kwaliteit te doen winnen doet de commissie de suggestie om de bestaande gebouwen niet alleen vormtechnisch maar ook optisch, door afstemming in kleur en eventueel materiaal, nog sterker te integreren in het plan."

### **5. Verzoek om medewerking aan vrijstelling bestemmingsplan**

De Stichting Promenade heeft een verzoek ingediend voor een vrijstelling van het bestemmingsplan door het nemen van een projectbesluit. Dit besluit houdt in dat voor een specifiek gedeelte van het bestemmingsplan ontheffing wordt verleend van de geldende regels. Binnen tien jaar zal deze ontheffing verwerkt moeten worden in het bestemmingsplan.

### **6. De verdere procedure**

Het verzoek van de Stichting Promenade aan de gemeente om mee te werken aan een projectbesluitprocedure wordt voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Schiermonnikoog op 1 juni 2010. In de adviescommissie wordt namens de aanvrager een toelichting gegeven op het verzoek en komt ook het welstandsadvies aan de orde. Het advies van de Adviescommissie RO wordt direct doorgezonden naar de gemeenteraad die het advies op 15 juni behandelt.

B&W Schiermonnikoog, 26 mei 2010