

Onderwerp: Gebruik bijgebouwen

Schiermonnikoog, 29 juli 2003

Aan de Gemeenteraad

**INLEIDING:**

Tot aan het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan KOM in 1979 aannam, was het gebruik van de bijgebouwen niet specifiek geregeld.

Weliswaar was er een landelijke wetgeving die dit regelde, maar op Schiermonnikoog werd hier niet echt strikt naar gehandeld. Zowel door burgers als overheid.

Zo was het niet ongebruikelijk dat, in het prille stadium van het toerisme op ons eiland, mensen hun woning (hoofdgebouw) in het seizoen verhuurden aan de badgasten en zelf tijdelijk in het bijgebouw of in de schuur in de tuin gingen wonen.

De verhuur van hun woning bracht geld op en dat was een aangename aanvulling op hun inkomen wat niet al te royaal genoemd kon worden.

In de loop van de tijden veranderde er wel iets: eilanders kregen het economisch beter dank zij het toerisme. Deze welvaart deed hen besluiten niet langer hun eigen woning ter beschikking te stellen aan de badgast, maar het al dan niet verbeterde en comfortabel gemaakte bijgebouw. Daarenboven werd het seizoen ook langer en was een dergelijke regeling praktischer.

Zo kwam het dat de gemeenteraad in 1979 moest beslissen wat er met deze problematiek gedaan moest worden. Door het aannemen van het bestemmingsplan Kom werd het gebruik van de bijgebouwen geregeld. Het ging hier om losstaande bijgebouwen die in de overtuinen stonden. Zie bijlage I

Men besloot om de bijgebouwen die op dat moment toeristisch verhuurd werden een R te geven, wat inhield dat het bijgebouw een geaccepteerd recreatieve verblijfplaats werd. Overige bijgebouwen vielen onder de gebruiksbepaling, geformuleerd in het bestemmingsplan.

Zoals de regeling toen werd aangenomen, geldt deze nog steeds. In de verschillende bestemmingsplannen van onze gemeente - Kom, Nabij de Kom en Buitengebied - is het verboden om het bijgebouw voor (recreatieve)woondoeleinden te gebruiken.

Bijgebouwen zijn er soorten: losstaand in de tuin (ERF, bijgebouwengebied) en aan het hoofdgebouw vastgebouwd.

Bijgebouwen zijn er in verschillende grootte: afhankelijk van het gebied en situatie hebben ze een oppervlakte tussen de 35 m<sup>2</sup> en 50m<sup>2</sup>.

Wat staat er in het (de) bestemmingsplan(nen) over het gebruik van het bijgebouw?

Het gebruik wordt geregeld in de gebruiksbepaling.

Daarin staat onder meer:

“ Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 1 omschreven bestemming.” en

“ Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van bijgebouwen als zomerhuis of als recreatieverblijf. “

Zie verder bijlage 2.

**Inmiddels zijn we bijna 25 jaar verder. Ons Belang vindt het belangrijk om het gebruik van het bijgebouw zoals het nu is geregeld ter discussie te stellen.**

**Tijden zijn veranderd.**

**Moet een overheid zich wel zo indringend bemoeien met het gebruik van het bezit van zijn burger?**

**Mag een burger niet zelf bepalen wat hij/zij met zijn woonruimte doet, zonder een ander daar mee te storen?**

**Is er geen aanleiding om het gebruik van het bijgebouw te herzien in verband met de woonproblematiek, economische situatie of woongenot van burgers?**

AANLEIDING:

In 1997 heeft de gemeenteraad een handhavingplan vastgesteld waarin de handhaving op verschillende terreinen – o.a. milieu, bouw, is geregeld.

In 2001 is door de raad een krediet beschikbaar gesteld om controle uit te voeren op de bewoning van de hoofdgebouwen (onterechte inschrijvingen) en het gebruik van de bijgebouwen.

Het externe bureau heeft zich in opdracht van het college vooral - of kunnen we beter zeggen uitsluitend - gefocust op het gebruik van de bijgebouwen. Het ging hier vooral om het gebruik voor (recreatieve) woondoeleinden. De prioriteit lag in eerste instantie op de losstaande bijgebouwen.

Het externe bureau controleerde 32 gevallen die 'verdacht' overkwamen.

We kunnen het onderzoek als volgt samenvatten:

Van de 32 gevallen bleken er: 4 gevallen waar niets aan de hand was.

12 gevallen waar toeristische verhuur (vermoedelijk) plaatsvond

7 gevallen waar personeel ondergebracht werd.

9 gevallen waar door de bewoners zelf gebruik werd gemaakt.

Van de 32 gevallen bleek in: 4 gevallen niets aan de hand.

7 gevallen er een vermoeden bestond.

11 gevallen vernieuwde controle noodzakelijk.

10 gevallen dat het vaststond dat het gebruik verkeerd was.

Afgezien van het feit of het onderzoek wel volledig is –wat wij betwijfelen - heeft het onze gemeente inmiddels veel geld gekost aan externe ondersteuning (bureau Koster) en aan inzet van ambtenaren.

Ons Belang zet hier vraagtekens bij en vraagt zich af welk doel hiermee wordt nagestreefd.

Daarenboven mogen we niet vergeten dat dit gebruik, wat jarenlang is gedoogd, de bewoners de mogelijkheid heeft geboden hun huis te realiseren of te kopen. Beëindiging hiervan zal veel gezinnen in (financiële) moeilijkheden brengen.

De geconstateerde gebruiksvormen hebben ons inziens zelfs een positief effect:

**Het huisvesten van personeel** levert een bijdrage aan het oplossen van de woningproblematiek.

Gebrek aan goede huisvesting voor personeel, wat tegenwoordig bijna een jaar rond aan het werk is en dus op huisvestingsgebied terecht meer eist, zal er voor zorgen dat het steeds moeilijker zal worden voor bedrijven om personeel te werven. Daarnaast heeft de werkgever zelf niet altijd de ruimte om voor een passende oplossing te zorgen.

**Het gebruik door de bewoners zelf** hoort bij een eigentijds gebruik van zijn huis. Gevoed door de vele tv programma's en artikelen in tijdschriften over wonen heeft ook onze eigen eilander burger een andere kijk gekregen over het gebruik en de mogelijkheden van zijn totale huis, dus ook van het bijgebouw. Men gaat het bijgebouw zien als een verlengstuk van het hoofdgebouw, en het gebruik ervan kan dus anders en ruimer zijn dan alleen als garage of opbergruimte.

Ook kan men aanvoeren dat, vooral bij de relatief kleine eilander huizen, extra ruimte gevonden kan worden in een ander gebruik van het bijgebouw. Het bijgebouw zou die extra ruimte kunnen leveren waarvoor men in het verleden een 'lyts hus' aanvroeg, een ontwikkeling die momenteel volledig is afgesloten.

Daarnaast speelt ook hier weer de huisvestingsproblematiek een rol, wanneer eigen kinderen lang moeten wachten op een eigen onderkomen. Het is dan heel logisch dat burgers binnen hun eigen woning mogelijkheden scheppen tot een min of meer onafhankelijke manier van huisvesting. Men neemt hierin terecht zijn eigen verantwoordelijkheid.

**Levensloopbestendige bewoning** zal in de toekomst een steeds grotere rol spelen. Mensen zullen steeds langer zelfstandig blijven wonen in een zelfde huis. Nieuwe huizen zullen dusdanig gebouwd moeten worden dat ze hieraan moeten voldoen. Voor oudere huizen betekent dit veelal een aanpassing op de gelijkvloerse verdieping: zoals slaapkamer en badkamer. Dit zou in veel gevallen in het bijgebouw gerealiseerd kunnen worden.

**Tijdelijke verhuur aan recreanten** zorgt voor een economische stimulans voor onze inwoners. Net zoals vroeger is het een aangename aanvulling op hun inkomen, wat gemiddeld niet hoog is.

Het kan hen o.a. de mogelijkheid verschaffen om – ondanks dit relatief lage inkomen – een eigen huis te kopen.

En dit zou ook voor de bewoning van het oude dorp een stimulans kunnen betekenen.

Het is aan de bewoner zelf om een praktische invulling te geven aan deze verhuur.

Mits goed geregeld heeft Ons Belang geen bezwaar tegen een ander gebruik van het bijgebouw als dat er nu is toegestaan. We zien er alleen voordelen in.

Schiermonnikoog staat niet alleen in deze problematiek.

De woningnood op andere waddeneilanden zorgt ook daar dat bijgebouwen voor woondoeleinden gebruikt worden. Door de eigen kinderen b.v.

In verschillende gemeenten aan de Noord-Hollandse kust wordt recreatieve verhuur van bijgebouwen toegestaan.

In enkele Brabantse gemeenten staat men in het kader van de mantelzorg bewoning van het bijgebouw door ouders toe.(bijlage 3)

Ons Belang is voorstander om het gebruik van bijgebouwen te vernieuwen, en wil dit onderwerp in de raad bespreken. We vinden dat een gemeente aan de woonwensen van zijn eigen bevolking tegemoet moet kunnen komen.

We beseffen dat een goede oplossing niet zo maar te bedenken valt. Het vernieuwde gebruik brengt veel aspecten met zich mee die goed geregeld moeten en kunnen worden zoals:

(brand)veiligheid

Milieuhygiënische voorwaarden

Ruimtelijke aspecten en bebouwingsoppervlakten

Onverbreekelijke samenhang van het bijgebouw met het hoofdgebouw (een eigenaar)

Het vastleggen van de tijdelijke bewoning door een beschikking of ontheffing.

De controle vooraf en periodiek.

Ook het tijdstip waarop en de aanleiding waarnaar deze discussie gehouden kan worden is moeilijk te bepalen. Zo zou deze nu kunnen plaatsvinden maar ook bij de herziening van het bestemmingsplan KOM of bij de behandeling van het structuurplan.

#### **VOORSTEL:**

- Ons Belang verzoekt het college om bij de VROM-inspectie en de provincie te informeren naar de mogelijkheden die de wettelijke regels bieden om het gebruik van bijgebouwen te verruimen. (bijlage 4)
- Ons Belang verzoekt het college om de problematiek eventueel in OOW-verband te inventariseren en om in samenspraak met de andere Waddeneilandgemeenten stappen te ondernemen richting provincie en rijk om tot een goede oplossing te komen, te weten verruimde gebruiksmogelijkheden voor de bijgebouwen.
- Ons Belang wil in afwachting van de uiteindelijke discussie over het gebruik van bijgebouwen, het college verzoeken het handhavingstraject wat momenteel in dit verband loopt, voor onbepaalde tijd op te schorten.

Namens Ons Belang,

H. Carrette

E. de Groot

H. Molijn

( [Conceptbesluit](#) )

Bijlage 1: Uittreksel Bestemmingsplan Kom 1979

Bijlage 2: uittreksel huidig bestemmingsplan

Bijlage 3: Artikel over "wonen in bijgebouwen" in de gemeente Boekel

Bijlage 4: Brief van de minister van VRM aan de 2<sup>e</sup> kamer