

Onderwerp: Vaststellen voorbereidingsbesluiten

Schiermonnikoog, 5 juni 2008

Aan de Gemeenteraad

### **Voorstel**

**Vorgesteld wordt om een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor:**

- een perceel grond ten noorden van het sportveld aan het Duinpad.
- Het Karrepad en omstreken.
- Het perceel Middenstreek 1/Reeweg 2

### **Toelichting**

#### **Sportveld/Karrepad**

Bij raadsbesluit van 26 juni 2007 zijn voorbereidingsbesluiten vastgesteld voor een perceel grond ten noorden van het sportveld het Karrepad.

Vorbereidingsbesluiten hebben een werkingsduur van 1 jaar. Beide besluiten vervallen dan ook op 5 juli 2008.

De procedure van het sportveld is in een vergevorderd stadium. De verklaring van geen bezwaar is inmiddels aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Friesland. Het is echter de vraag of de vrijstelling kan worden verleend voor 5 juli 2008.

Omdat een voorbereidingsbesluit noodzakelijk is om de vrijstelling van het bestemmingsplan te kunnen verlenen is het noodzakelijk om een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Hetzelfde geldt ook voor het voorbereidingsbesluit voor het gebied rondom het Karrepad. Het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is gereed en een reactie van de provincie kan binnenkort tegemoet worden gezien. Het plan zal binnenkort voor een eerste keer ter inzage worden gelegd zodat belanghebbenden reacties kunnen indienen. Deze reacties kunnen tot aanpassing van het plan leiden. Na aanpassing van het plan volgt de wettelijk voorgeschreven vaststellingsprocedure. Dat betekent dat de formele ter inzage legging niet voor 5 juli zal kunnen plaatsvinden.

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is het gewenst om het voorbereidingsbesluit voor het Karrepad opnieuw vast te stellen.

Het heeft ook een voordeel: bouwplannen die in overeenstemming zijn met het voorontwerp kunnen alvast worden afgehandeld. Men hoeft dan niet meer te wachten.

Omdat het gewenst is dat het nieuwe voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk in werking treedt wordt voorgesteld om het voorbereidingsbesluit van 26 juni 2007 in te trekken en het nieuwe besluit zo snel mogelijk in werking te doen treden.

De begrenzing van het gebied van het voorbereidingsbesluit wordt afgestemd op de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.

Ter toelichting zijn de besluiten van 2007 voor u ter inzage gelegd bij de stukken.

#### **Vorbereidingsbesluit Reeweg/Middenstreek**

In de raadsvergadering van 22 oktober 2007 is een bouwplan van Hotel van der Werff voor de eerste keer behandeld. U heeft besloten om het advies in te winnen van de Begeleidingscommissie Kom.

Daarna zou het plan voor een definitief besluit in de raad worden behandeld.

Onderstaand treft u aan een toelichting op het verzoek. Tenslotte wordt voorgesteld om de medewerking aan het bouwplan te verlenen.

## **Inleiding**

Door de eigenaar van Hotel van der Werff is een bouwplan ingediend met het verzoek om hieraan medewerking te willen verlenen.

Het plan bestaat uit drie delen:

1. het vergroten van het hotel aan de Middenstreek;
2. een reconstructie van de bebouwing op de tuin;
3. een herstructurering van de bebouwing aan het van der Molenpad.

Na overleg met de aanvrager gaat het voornamelijk om de uitvoering van de onderdelen 1 en 2.

De herstructurering van de bebouwing aan het van der Molenpad zal bij het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp aan de orde komen.

Onderstaand wordt een korte beschrijving gegeven van het bouwplan.

Een uitgebreidere toelichting staat in de stedenbouwkundige schets die onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

## **Vergroten hotel aan de Middenstreek**

Door het benutten van de woning aan de Middenstreek kan het hotel worden uitgebreid. Deze uitbreiding heeft tot gevolg dat het hotel aan de Middenstreek een bredere voorgevel krijgt.

De nieuwe uitbreiding zal zich als een eenheid met het bestaande hotel manifesteren.

De nieuwbouw sluit qua hoogte aan op het bestaande bouwvolume.

Op de benedenverdieping komen twee vergaderzalen.

Op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping elk 4 kamers en op de 3<sup>e</sup> verdieping 3 kamers. Het gaat derhalve om een uitbreiding met 11 kamers.

## **Bebouwing op de tuin**

Alle bebouwing op de tuin wordt verwijderd en vervangen door nieuwbouw. De bebouwing in de tuin wordt opnieuw gegroepeerd tot een langgerekte bebouwingsstructuur van drie geschakelde tuinpaviljoens. De hoogte en vorm zijn zodanig gekozen dat privacy en bezonning van bestaande bewoners wordt gerespecteerd. In vergelijking met de huidige situatie zal de versteende wirwar aan gebouwtjes plaatsmaken voor een rustige reeks paviljoens.

In de paviljoens worden de volgende ruimten aangebracht:

- 4 hotelappartementen;
- Opslag en wasserij en kantine;
- Personeelsverblijf en een gebouwtje voor fietsenstalling en voorraad restaurant.
- Op het meest zuidelijk deel van het terrein (aan het van der Molenpad) komt een garage voor de bus.

## **Toetsing aan het geldende bestemmingsplan**

Voor het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft is van kracht het bestemmingsplan Schiermonnikoog Kom.

Het perceel Middenstreek 1 is bestemd voor woondoeleinden.

De uitbreiding van het hotel kan uitsluitend worden gerealiseerd indien vrijstelling wordt verleend van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan omdat de uitbreiding van het hotel valt binnen de bestemming "horecabedrijven".

De tuin tussen de Voorstreek en het van der Molenpad is deels bestemd voor Horecabedrijven en Erf.

De bestemmingsomschrijving voor "horecabedrijven" luidt als volgt:

*De op de kaart voor Horecabedrijven aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor hotels, cafés, en restaurants, alsmede, voorzover de gronden op de kaart daartoe van de aanduiding "discotheek toegestaan", zijn voorzien, een discotheek en/of dancing, met daarbij behorende woonhuizen, bijgebouwen, andere bouwwerken, andere werken, erven en tuinen.*

Als bijgebouwen mogen op deze gronden uitsluitend huishoudelijke bergingen, hobbychuren en magazijnruimten worden opgericht, terwijl tevens de bouw van één garage is toegestaan.

De bebouwing op de tuin is in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving, maar valt voor een deel buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Bovendien is bepaald dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor een hotel is meer ruimte nodig. Deze maat is eigenlijk toegespitst op de bestemming woondoeleinden.

In het nieuwe bestemmingsplan zal hiermee rekening worden gehouden.

Voor de bebouwing op de tuin is ook een vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk ofschoon de afwijking niet groot is.

### **Toetsing aan het structuurplan**

De vergroting van het hotel wijkt af van het geldende bestemmingsplan maar past wel in de geest van het Structuurplan. Een groot deel van de Middenstreek met aangrenzende bebouwing is aangeduid als uitbreidingsgebied winkeltjes en kleine horeca. Weliswaar is de toevoeging van een pand aan een groot hotel niet te beschouwen als kleine horeca, maar het toekennen van de horecafunctie aan een perceel, grenzende aan het hotel, is op zich niet wezensvreemd.

Volgens het verzoek heeft het hotel een capaciteitstekort van zowel bedden als overige ruimten. Enige uitbreiding achten wij dan ook grond van planologische argumenten gerechtvaardigd. Opgemerkt wordt dat het plan niet ten koste gaat van de woonfunctie omdat dit in de tuin wordt gecompenseerd. Realisering van de bouw betekent wel een uitbreiding van het aantal kamers met 11. Maximaal zijn dit 22 bedden. Dit is een geringe toename van het aantal slaappleatsen en heeft slechts minieme gevolgen voor het stabilisatiebeleid. Momenteel zijn er ca. 6200 slaappleatsen. Het werkelijke aantal slaappleatsen dat benut wordt is veel lager omdat steeds meer recreatiewoningen niet meer in de verhuur zijn.

Volgens het structuurplan blijft kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven mogelijk zolang met een geringe toename van het aantal slaappleatsen.

Voor de bebouwing op de tuin is hoofdzakelijk sprake van vervanging. Weliswaar is er sprake van een extra appartement doch dit is volgens het geldende bestemmingsplan ook wel mogelijk.

### **Inpassing in het dorp**

Een eerste versie van het plan (ingediend in oktober 2006) is voorgelegd aan het stedenbouwkundig bureau. De stedenbouwkundige heeft op 1 november 2006 advies uitgebracht.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de stedenbouwkundige vindt dat er sprake is van een logisch voorstel.

Wel dient voldoende aandacht te worden besteed aan maatvoering, hoofdvorm, variatie en materiaalgebruik.

Het definitieve plan is ingediend in augustus 2007. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn enkele wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn met de stedenbouwkundige besproken. Een verslag van het overleg is bij de stukken gevoegd.

Door de stedenbouwkundige zijn waardevolle adviezen gegeven in de richting waarin het plan moet worden ontwikkeld.

De adviezen hebben betrekking op een andere situering van de garage en het laten vervallen van 1 appartement.

Ook moet voldoende aandacht worden geschonken aan de inrichting van de omgeving omdat het bouwplan op de tuin op de grens van het beschermde dorpsgezicht ligt.

Ook de vorm van de bebouwing, het materiaalgebruik en de detaillering vragen hier om een zorgvuldige en gedetailleerde benadering.

### **Begeleidingscommissie Kom**

De adviezen van de stedenbouwkundige zijn in het plan verwerkt (tekeningen van 19 februari 2008) en het aangepaste plan is voorgelegd aan de Begeleidingscommissie voor de Kom.

Het verslag van de vergadering van de begeleidingscommissie hebben wij voor u ter inzage gelegd bij de stukken.

De begeleidingscommissie heeft geadviseerd om de uitbreiding terug te roeien tot de bestaande voorgevelrooilijn aan de Middenstreek.

Deze aanpassing is aangebracht in de meest recente tekening die bij de stukken is gevoegd.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het meest recente bouwplan. Het college zal de aanvraag afhandelen overeenkomstig het door de raad vastgestelde mandateringsbesluit.

Voor het verlenen van medewerking is het noodzakelijk dat voor het gebied een voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld op basis waarvan de vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan kan worden gevolgd.

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

S. Stamhuis.

L.K. Swart.