

Onderwerp: Aanpassen beleidsregel voor het onttrekken van woonruimte aan bestemming tot bewoning.

Schiermonnikoog, 7 mei 2009

Aan de Gemeenteraad

Bij de uitvoering van de beleidsregel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning is aan het licht gekomen dat voor een deel van het dorp in het structuurplan bredere mogelijkheden worden geboden inzake onttrekking ten behoeve van kleine horeca en recreatie.

Aan de basis van de betreffende beleidsregel staat artikel 2.4 lid 1 van de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 1994. Dit luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De beleidsregel gaat hier dan op verder in de volgende passage:

Onttrekkingen van 45% of meer van het bvo vallen uiteraard onder de vergunningplicht. Omdat de huisvestingsverordening uitdrukkelijk beoogt dat het grootste gedeelte van woningen voor permanente bewoning in gebruik blijft, zal alleen een vergunning worden afgegeven als, - conform artikel 2.4 lid 1 van de verordening – naar ons oordeel het met de onttrekking gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarvan zal slechts in uitzonderingsgevallen sprake zijn. We refereren aan de in de Toelichting van de verordening genoemde gevallen (bezig huis te verkopen en die leegstand opvullen met recreatief gebruik of een andere woning aanbieden ter compensatie).

Al eerder (in 2005) is in het structuurplan voor Schiermonnikoog de wens opgenomen om een deel van het dorp meer vrijheid te bieden om recreatie, winkeltjes of kleine horeca te ontplooiën (blz 19). *Voor nieuwe kleinschalige winkel- en horecabedrijven dan wel combinaties daarvan, worden vestigings- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de panden die gelegen zijn in het oostelijk deel van de Middenstreek en het gebied gelegen tussen de Nieuwestreek en de Oosterreeweg (zuidkant van de Langestreek). Een eventuele combinatie met kleinschalige logiesverstrekking (bêd en brochje c.q. pronkkeamers) behoort daarbij ook tot de mogelijkheden.* (van belang zijn bladzijde 17 t/m 20 en kaartje 4)

Hieruit kan worden afgeleid dat het betreffende gebied kan worden toegevoegd aan de uitzonderingen die in lid 3 van de beleidsregel worden beoogd. In het specifieke geval van de onttrekking van woonruimte aan het pand Langestreek 9 is al gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Voorwaarden die in het structuurplan worden genoemd zijn:

- behoud van de woonfunctie van het pand
- combineerbaarheid met de woonfunctie van de omgeving
- behoud c.q. herstel van een in de Middenstreek en Langestreek passende schaal, maat en architectuur van de bebouwing.

Op een kaart bij het structuurplan is aangegeven welk gebied het betreft. Aangezien de tekst in het structuurplan niet geheel overeenkomt met het kaartje lijkt het raadzaam om de adressen waar het om

gaat te noemen. Op het kaartje is bijvoorbeeld Nieuwestreek 1 wel inbegrepen, maar in de tekst niet. Hetzelfde geldt voor de panden aan de Middenstreek die qua adressering tot de Voorstreek behoren. Deze worden niet genoemd in de tekst, maar zijn wel ingetekend op het kaartje. Het voorstel is om de volgende adressen onder de uitzondering te laten vallen:

Langestreek 5 tot en met 19

Middenstreek 4 tot en met 36

Middenstreek 1 tot en met 27

Voorstreek 2 tot en met 24

De keuze om het Kerkelaantje niet op te nemen en de Voorstreek wel is gemaakt vanuit de overweging dat de achterkant van woningen aan de Voorstreek wel grenzen aan het voor ontwikkeling beoogde gebied en dat geen van de panden aan het Kerkelaantje aan de Langestreek grenzen.

Advies:

Passage opnemen in beleidsregel waarin de mogelijkheden die in het structuurplan worden geboden worden beschreven.

De aanvulling op de beleidsregel zou als volgt kunnen luiden:

Als uitvloeisel van de richting die in het structuurplan Schiermonnikoog gekozen is voor de gebieden Middenstreek en Langestreek vallen deze locaties binnen de uitzonderingsmogelijkheid geboden in lid 3 van dit beleid. Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen zal worden gecontroleerd of het gebruik van het hoofdgebouw in overeenstemming is met de voorschriften van het Bouwbesluit en of een bouwvergunning is afgegeven. Tevens dient de woonfunctie van het pand behouden blijven en dient het pand qua functie en qua bebouwing te passen bij de omgeving.

Aanpassingen en discussiepunten raadsvergadering 21 april 2009

Op basis van de opmerkingen die in de raadsvergadering van 21 april jongstleden zijn gemaakt over de in de huidige beleidsregel opgenomen frase '*We refereren aan de in de Toelichting van de verordening genoemde gevallen (bezig huis te verkopen en die leegstand opvullen met recreatief gebruik of een andere woning aanbieden ter compensatie)*' doen wij u tevens het voorstel om het onderstreepte gedeelte van deze frase uit de beleidsregel te schrappen. Het is een algemene opmerking die is geabstraheerd uit de volkshuisvestingswet, maar die wellicht voor de specifieke situatie op Schiermonnikoog voor verwarring kan leiden. Om deze verwarring te voorkomen stellen wij u dan tevens voor om de geschrapte zin te vervangen door een verbod, waardoor de passage als volgt zal luiden:

'We refereren aan het in de Toelichting van de verordening genoemde geval (een andere woning aanbieden ter compensatie), waarbij tevens moet worden benadrukt dat het opvullen van leegstand met recreatief gebruik op Schiermonnikoog niet is toegestaan.'

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

S. Stamhuis

L.K. Swart.