

# Ruimtelijke toekomstvisie dorp (discussiestuk)

## Waarom dit voorstel

De behoefte aan een toekomstvisie voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van ons dorp is ontstaan naar aanleiding van de bijeenkomsten met bewoners over betaalbare huisvesting. Na de publicatie van het rapport 'Betaalbaar Wonen' zijn 2 bijeenkomsten georganiseerd met de bevolking van Schiermonnikoog om over de problematiek van betaalbare huisvesting voor iedere burger te praten.

Op de eerste avond d.d. 30 oktober 2014 kwam naar voren dat er beter moet worden gehandhaafd op strijdig gebruik van panden met de bestemming (permanent) wonen en dat, omdat er sprake is van een flinke lijst van woningzoekenden, vooral jongeren, voor deze specifieke groep moet worden bijgebouwd. Deze uitkomst werd bevestigd in een gesprek met zo'n 30 jongeren op 16 dec. 2014.

Op 4 maart is een tweede avond voor de bevolking georganiseerd. Deze avond werd minder druk bezocht dan de eerste, terwijl er toch een paar heikele punten werden gepresenteerd:

Op de eerste plaats is na grondige analyse van het feitelijke probleem als conclusie getrokken dat er sprake is van een duidelijke 'mismatch' tussen vraag en aanbod van woningen. Niet elke leegstaande woning is geschikt voor bewoning door jongeren of jonge gezinnen. Niet geschikt om prijstechnische redenen, maar ook niet geschikt omdat ze niet aansluiten op de huidige woonwensen, zowel qua m<sup>2</sup> als qua comfort en indeling. Het tegen de maatschappelijke stroom in handhaven op permanente bewoning bevordert bovendien de leefbaarheid in dat deel van het dorp niet.

Daarnaast is gebleken dat het aanbod van woningen in Nieuw Dokkum, Oosterreeweg e.o. en Aisterbún/Reddingsweg vrij gering is en om die reden geen soelaas biedt voor de woonproblematiek.

Om tegemoet te komen aan de vraag naar huisvesting van vooral jongeren is een aantal zoeklocaties gepresenteerd. Aan de uitwerking van een paar daarvan wordt inmiddels gewerkt.

Op de tweede plaats is die avond aan de bevolking voorgelegd dat het Beschermd Dorpsgezicht en wat daar qua regelgeving aan vast zit afbreuk doet aan de aantrekkelijkheid ervan om er te wonen; dat komt tot uitdrukking in de geringe mogelijkheden voor een eigentijdse inrichting van de woningen, maar ook in de geringe mogelijkheden om het wonen daar prijstechnisch aantrekkelijk te maken door bijv. de verhuur van bijgebouwen als recreatiewoning.

Een extra middag voor jongeren op 26 mrt. 2014 trok weinig belangstellenden, te weinig om daar, ondanks de levendige discussie duidelijke conclusies aan te verbinden.

Conclusie na de bewonersavonden luidt:

- Handhaven op permanente bewoning in het Beschermd Dorpsgezicht klinkt stoer, maar levert weinig tot niets op voor betaalbare huisvesting voor jongeren, en doet ook eerder afbreuk aan de leefbaarheid dan dat het die bevordert!
- Met betrekking tot het Beschermd Dorpsgezicht is in dat licht een dilemma naar voren gekomen, dat als volgt luidt:
  - o Wat vinden we, bewoners, gemeente, toeristen, belangrijker:
    - Beschermen dorpsgezicht met alle consequenties van dien?
      - Langzamerhand verdwijnen van permanente bewoning in oude dorp
      - Leefbaarheid onder druk
      - Wel behoud van de bijzondere waarden!
      - Substantieel onderdeel Toeristisch Product!
    - Opkomen voor betaalbare huisvesting met alle consequenties van dien?
      - Aanpassen woningen aan de vraag naar betaalbaar wonen
      - Meer en andersoortige bebouwing in oude dorp!
      - Blijft wel een ontmoetingsplek voor toeristen en eilanders, vooral functioneel!
- Bijbouwen voor jongeren blijft nodig; inmiddels wordt onderzocht of een locatie aan de Langestreek ontwikkeld kan worden voor jongerenhuisvesting.

***Vraag aan de raad: Herkent u zich in het hiervoor geschetste dilemma?***

#### **Uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid inzake Beschermd Dorpsgezicht.**

Hoewel hiervoor geschetst is tegen welk dilemma uw raad aanloopt bij de voorbereiding van ruimtelijk beleid m.b.t. het Beschermd Dorpsgezicht, zal duidelijk zijn dat de waarde van het dorpsgezicht, niet alleen in cultuur-historische betekenis, maar zeker ook als wezenlijk onderdeel van het toeristische product Schiermonnikoog niet gauw onderschat kan worden.

Daarom wordt voorgesteld om vast te houden aan het volgende uitgangspunt:

- Behoud structuur streken, bebouwingsprofielen deel uitmakende v.h. beschermd dorpsgezicht.

Om tegemoet te komen aan de uitdagingen waar het geschetste dilemma uw raad voor stelt, zouden daarnaast de volgende uitgangspunten kunnen worden geformuleerd:

- Vrij laten van de functie/bestemming Wonen in beschermd dorpsgezicht om enerzijds plaats te bieden aan (al of niet maatschappelijk gebonden) belangstellenden voor een tweede woning of aan terugkerende oud-eilanders, maar daarbij het (deels) wonen als optie zeker niet uit te sluiten;
- Compenseren van (fictief) verlies van permanente woningen in het oude dorp door middel van bijbouwen voor de meest behoeftige doelgroep (belangrijke conclusie tijdens de bewonersbijeenkomsten);
- Ontwikkeling van versnippering die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden een halt toe te roepen door het enerzijds bieden van meer mogelijkheden voor gebruik als tweede woning in de zone 'oude dorp' en anderzijds het begrenzen en handhaven van het gebruik als tweede woning en/of recreatieve verhuur van woonruimte in de aangewezen woongebieden, bijvoorbeeld Nieuw Dokkum en de Aisterbun.

**Vraag aan de raad: kunt u zich vinden in deze uitgangspunten? Zo nee, welke uitgangspunten zou u dan willen hanteren?**

### Ruimtelijke consequenties

De hiervoor genoemde uitgangspunten geven aanleiding de bebouwde kom te verdelen in een aantal zones. Deze zien er iets anders uit dan de zones gepresenteerd tijdens de bewonersbijeenkomsten, omdat het toen vooral ging om de analyse met betrekking tot vraag en aanbod van woningen voor specifieke doelgroepen en omdat het in dit voorstel vooral gaat om beleid m.b.t. de volgende kwesties:

- Leefbaarheid Beschermd Dorpsgezicht
- Omgaan met de vraag naar tweede woningen (die verstorend werkt op de eigenlijke woningmarkt voor onze eigen woningzoekenden)
- Voorkomen van verstopping van de woningmarkt voor onze eigen woningzoekenden
- Voorkomen van ongewenste neveneffecten zoals ontheffingen rijverbod voor niet-inwoners.

Om deze kwesties beleidsmatig te beantwoorden wordt voorgesteld het dorp in te delen in de volgende zones:

1	Oude dorp + Martjeland, Karrepad en Noordzijde Reddingweg, Badweg tot aan Karrepad	Nieuwe bestemming Wonen 2; inhoudende Wonen met ontheffing voor tweede woning of recreatie
2	Aisterbún/Zuidzijde Reddingweg, Nieuw Dokkum + Oosterreeweg e.o.	Handhaven bestemming Wonen; overgangsrecht voor die situaties waar sprake is van dubbelbestemming
3	Monnik, Klein Zwitserland, westelijk Duingebied, Vuurtoreng gebied e.o.	Recreatiewoningen sec
4	Badweg ten Noorden van Karrepad	Recreatieve bewoning met ontheffing voor permanent wonen

*(Maatvoering etc. volgt bij voorbereiding van Herziening Bestemmingsplan Kom).*

Deze keuze wordt uw Raad voorgelegd in de wetenschap dat het om een vrij rigoureuze breuk met het verleden gaat. De keus wordt echter ingegeven door de omstandigheid dat er in de afgelopen decennia weliswaar sprake is geweest van een op papier duidelijk beleid dat echter in de praktijk leidde tot soms willekeur, soms het toedekken van overtredingen, soms een andere kant uitkijken. Die praktijk is niet wenselijk, omdat het de geloofwaardigheid van de gemeente ondergraaft.

**Vraag aan de Raad: Kunt u instemmen met deze indeling in zones en, belangrijker nog, de voorgestelde bestemmingen en de ontheffingen daarop?**

### Blijft over de kwestie van betaalbare huisvesting, niet de geringste.

Het realiseren van betaalbaar wonen zou langs 2 sporen, indien mogelijk gecombineerd, kunnen worden bereikt:

- Spoor 1
  - **Gemeente kan zelf fonds vormen en voor aanvulling zorgen dmv:**
    - aan- en verkoop vastgoed

- Aankoop recreatiewoningen en/of appartementen en verhuur daarvan
  - Zelf ontwikkelen van recreatiewoningen en de verkoop daarvan
- **Gemeente kan ook participeren in bijv. een Schiermonnikoogse Ontwikkelingsmij. (SOM) met andere participanten**
  - Stichting of coöperatie met de gemeente als instituut op afstand
  - Losse constructies in de sfeer van Publiek Private Samenwerking
- Spoor 2 (verdere uitwerking van de zone-indeling)
  - **Planologisch regime Beschermd dorpsgezicht versoepelen in die zin dat:**
    - Straten/strekenpatroon gehandhaafd blijft
    - Geldt ook voor vorm en maatvoering hoofdgebouwen
      - Wel makkelijker een lytje hûs toestaan
      - Idem voor dakkapellen
  - **Ook handhaving kavelstructuur overtuinen**
    - Maar soepeler t.a.v. open karakter overtuinen
      - Maatvoering t.a.v. bijgebouwen blijft hetzelfde
      - Functie vrij; dus ook recreatie toegestaan!
  - **Toestaan gebruik als tweede woning (dus loslaten 180-dagen regeling) en/of recreatie**
    - Met ontheffing van B&W (bijv. alleen toestaan aan Langestreek om de Noord, Hundlungiuspad, Voorstreek of Middenstreek, Tjebbeglop en Molendijk)
    - Nog wel inschrijving als inwoner verplicht
  - **Andere opties:**
    - Volledige menging van permanent wonen en gebruik als tweede of recreatiewoning in Beschermd dorpsgezicht, maar ook aan Martjeland en Karrepad
    - Aan hele Badweg permanent wonen toestaan, evt. met ontheffing!

***Vraag aan de raad: ziet u mogelijkheden in deze sporen, in één of beide, of een combinatie?***

#### **Voorbeelden van combinaties:**

Zo'n combinaties kan er als volgt uitzien:

- ▣ Combinatie sporen 1 en 2
  - Langestreek en Middenstreek
    - Kopers 2<sup>e</sup> woning langs die streken kopen hun recht op recreatieve bewoning; moet wel juridisch worden onderzocht!!
    - De opbrengst hiervan wordt gebruikt voor jongerenhuisvesting
  - Gemeente ontwikkelt recreatiewoningen, los of gegroepeerd, alleen dan wel in PPS-verband, roomt opbrengsten af tbv jongerenhuisvesting.

Aan uw Raad wordt voorgesteld om te komen tot een standpuntbepaling t.a.v. de volgende vragen:

- *Vraag aan de raad: Herkent u zich in het hiervoor geschetste dilemma?*
- *Vraag aan de raad: kunt u zich vinden in deze uitgangspunten? Zo nee, welke uitgangspunten zou u dan willen hanteren?*
- *Vraag aan de Raad: Kunt u instemmen met deze indeling in zones en, belangrijker nog, de voorgestelde bestemmingen en de ontheffingen daarop?*
- *Vraag aan de raad: ziet u mogelijkheden in deze sporen, in één of beide, of een combinatie?*