

## **Openbare vergadering van de adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling**

**Locatie: Raadszaal gemeentehuis**

**Datum: dinsdag 25 augustus 2015**

**Tijd: 20.00.**

**Aanwezig: Sandra van Assen (SvA), Tessa Brans (TB), Eric Augusteijn (EA), Eric Bakker (EB), Marga Flink (MF), Harm Carrette (HC) en Christy Hagen (CH).**

### **1) Opening**

De voorzitter opent de vergadering om 20.05 en heet iedereen welkom, zowel in de zaal als de toehoorders thuis. Op de agenda staan:

- Middenstreek 23
- Tjebbeglop 4
- Beheersverordening Waddenzee, en
- Reeweg 9-11.

### **2) Vaststelling agenda**

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

### **3) Mededelingen**

In de vergadering van 20 juni is gesproken over de onafhankelijke deskundige die de commissie bij staat. Zij is vanavond aanwezig en stelt zich op verzoek van de voorzitter, voor. Zij heeft haar eigen stedenbouwkundig bureau en is daarnaast stedenbouwkundig adviseur van de Provincie Fryslân. Zij volgt de heer Brouwer op in deze commissie.

### **4) Middenstreek 23**

In Middenstreek 23 is momenteel Boei 23 gevestigd, een souvenirwinkel van Inge Haaima. Zij willen graag naast het assortiment van (toeristische) producten, tevens bakproducten gaan verkopen van Granny's. Deze bakproducten kunnen bestaan uit voorgegemengde melens, bakbenodigdheden etc. Het verzoek van mw Haaima bestaat uit het mogen verkopen van levensmiddelen (bakproducten) alsook het mogen aanbieden van proefmateriaal als afgebakken producten.

Op het perceel Middenstreek 23 ligt ter hoogte van de winkel een woonbestemming. In het bestemmingsplan <1993, had het perceel de bestemming "Winkel". Hoewel de afgelopen jaren dus een woonbestemming, heeft er in het pand nooit bewoning plaatsgevonden. Het voorstel is dan ook om de bestemming te wijzigen in "Detailhandel".

Daarnaast is in het advies van de gemeente ook verzocht een standpunt in te nemen betreffende de verkoop van levensmiddelen – vergeleken met De Koffiekajuit aan de Langestreek - maar voor de zitting van de commissie heeft aanvrager te kennen gegeven het verzoek hiertoe, in te trekken. Het verkopen van ter plaatse bereid proefmateriaal/ levensmiddelen is daarmee niet meer aan de orde. Blijft slecht de bestemmingswijziging over.

De eigenaar van het pand, de heer Van Guldener, licht– bij afwezigheid van de verzoeker- de aanvraag toe, waarbij hij aangeeft dat het pand altijd een winkel is geweest en waarin hij verzoekt de bestemming "Wonen" te wijzigen in "Detailhandel".

EB: in een eerdere structuurvisie is door de raad besloten dat een groot deel van de Middenstreek in aanmerking komt voor meer activiteiten. Deze activiteit en het perceel vallen daar binnen. Stemt in om de bestemming te wijzigen naar "Detailhandel".

MF. Zoals eerder aangegeven was het een winkel, het is een winkel en het blijft een winkel. Stemt in met de bestemmingswijziging.

TB, EA en SvA sluiten zich bij bovenstaande sprekers aan.

### **5) Tjebbeglop 4**

Reeds sinds de jaren '80 wordt het perceel Tjebbeglop 4 bewoond als recreatiewoning. Bij de bestemmingsplan herziening in 2009 heeft het perceel de bestemming "Wonen" gekregen. Dit terwijl als ijkpunt, het gebruik van het perceel in 1998, is genomen voor dit bestemmingsplan. De aanvrager heeft echter tegen de – eenzijdige – bestemmingsplanwijziging geen bezwaar aangetekend. De aanvrager verzoekt het college de bestemming van het perceel te wijzigen naar "Recreatief". In 2013 en 2014 heeft aanvrager een soortgelijk verzoek gedaan. In antwoord heeft de aanvrager een brief ontvangen van het college dat de wijziging zal worden meegenomen in de brede woondiscussie voor het opstellen van het toekomstige bestemmingsplan Dorp.

Mogelijk heeft het perceel nooit een zelfstandige woonbestemming gehad, maar heeft het een eerdere bestemming gehad als zijnde bijgebouw. Dit in verband met diverse beperkingen die voor deze gebouwen gelde. Hierover hebben de leden echter geen schriftelijke informatie gekregen, dit is tijdens de zitting door de leden naar voren gebracht.

EA: Gezien de beperkte afmetingen van het pand, vraag ik mij af of de woning zou worden geaccepteerd als zelfstandige woonruimte binnen de voorwaarden van het Bouwbesluit. Daarnaast gaat er wel een precedent uit van een dergelijke omzetting naar andere permanente woningen. Maar gezien de omvang van het perceel zou ik willen verzoeken in te stemmen met de omzetting naar recreatieve woonbestemming.

MF: Het is eerder een bijgebouw geweest en heeft altijd een recreatieve bestemming gehad. Mijn voorstel is om deze recreatiebestemming actief terug te geven en niet te wachten op een bestemmingsplanwijziging.

EB: In het nabije verleden is er sprake van geweest om op het perceel van de Tjebbeglop een permanente woning te (ver)nieuwbouwen. De woonbestemming is bij de eerdere herziening van het bestemmingsplan daarom een zeer logische geweest. Dit plan is echter nooit uitgevoerd. Momenteel spelen diverse situatie waarin gevraagd wordt om percelen met een permanente woonbestemming, te herbestemmen tot recreatief. Deze individuele woning nu herbestemmen geeft een precedent. De redenen moeten dan zo zorgvuldig zijn dat er geen precedent vanuit gaat. Mijn voorstel is om deze woning tevens mee te nemen in de algemene beschouwing in de woondiscussie, om het dorp in diverse zones te verdelen.

TB: We moeten ervoor waken dat dergelijke verzoeken geen precedentwerking hebben. Beide kanten kan onzorgvuldigheid worden verweten: de gemeente bij de peildatum en de aanvrager had in bezwaar moeten gaan. Omdat de woning al tientallen jaren als recreatiewoning in gebruik is ben ik van mening dat de bestemming van het perceel terug gebracht kan worden naar recreatief.

SvA: De maat van het pand en perceel is niet te zien als bestemd voor permanent, maar als zijnde een bijgebouw. Belangrijk is in deze – en andere – kwestie(s), wat de visie is van het dorp Schiermonnikoog? De verzoeker zal een perspectief moeten worden geboden op een uitkomst. Of deze nu recreatief of permanent is. Mijn voorstel zal zijn om vooreerst een visie te ontwikkelen, en pas daarna een beslissing te nemen om ad hoc besluiten te voorkomen. Communiceer wel met de aanvrager wat de te verwachten tijdspanne zal zijn.

## **6) Beheersverordening Waddengebied/ Noordzee**

Het is een dikke pil, de door de gezamenlijk waddengemeenten vast te stellen verordening. In de bijlage van Wethouder Meerdink is te lezen dat een gezamenlijke visie over verantwoordelijkheden en verplichtingen niet wegneemt dat elke gemeente zijn of haar vrijheden behoudt om – uiteraard binnen de grenzen van de verordening- specifieke regels vast te stellen. De vraag die voorligt aan de commissie, is of zij ermee kunnen instemmen de beheersverordening ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

EA: gezien de omvang heb ik niet elke alinea gelezen. In degene die ik wel heb gelezen, heb ik geen zaken gevonden die problemen zouden kunnen veroorzaken. Daarnaast ga ik er vanuit dat indien het door de gemeente wenselijk wordt geacht, dat een specifieke beheersverordening wordt opgesteld voor Schiermonnikoog, deze dan ook ter goedkeuring wordt voorgelegd aan deze commissie.

TB: Deze heb ik ook vluchtig doorgebladerd. Ook ik kan instemmen om hem aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.

EB: Idem als bovenstaande sprekers, klaar om voor te leggen aan de gemeenteraad.

MF: Persoonlijk heb ik niet de kennis om dit op waarde te schatten, maar als de deskundige menen dat het plan er klaar voor is dan stem ik daar mee in.

SvA. Idem als voorgaande sprekers.

## **7) Reeweg 9-11**

De heer Groenendijk, architect bij Arcom, in opdracht van Zuyderduin projectontwikkeling, geeft een presentatie over de plannen aan de Reeweg 9-11. Het is de bedoeling de twee bestaande woningen aan te kopen en te slopen. Hiervoor in de plaats dienen recreatieve koopappartementen te komen in het middensegment, ca € 250.000,-/appartement. Het plan is in een eerder stadium bij Hus&Hiem geweest, deze heeft enkele opmerkingen geplaatst. Naar aanleiding hiervan is het plan op diverse punten aangepast waarop Hus&Hiem nogmaals opmerkingen heeft geplaatst.

MF: Het toevoegen van koopappartementen in een markt waarin deze al ruimschoots aanwezig zijn. Is hier onderzoek naar gedaan, in hoeverre er behoefte is aan dit soort appartementen? En wat is de bezettingsgraad van dit soort appartementen op Schiermonnikoog? Is daar onderzoek naar gedaan?

EA: Is €250.000,- het eindbedrag voor deze appartementen? Want hoe is deze prijs opgebouwd? Is de aanvrager er bijvoorbeeld mee bekend dat er op nr. 11 ooit een pompstation heeft gestaan waardoor de kans op bodemverontreiniging aanzienlijk is? De heer Groenendijk geeft aan dat hij het antwoord op deze vragen niet kan beantwoorden, omdat hij slechts de architect is van het gebouw. Wel is hij van mening dat een projectontwikkelaar vooraf dit soort onderzoeken meestal wel doet, omdat hij anders voor leegstand zou kunnen bouwen en dat wil niemand.

SvA: Zijn er stukken beschikbaar over bijvoorbeeld de cultuurhistorie van Schiermonnikoog ter onderbouwing van de architectuur van het gebouw?

De heer Groenendijk geeft aan dat er geen cultuurhistorisch onderzoek is gevoerd met betrekking tot de vormgeving van het gebouw. Wel is er gekeken naar de bebouwingsvormen en –massa's van de gebouwen in de directe omgeving van het plangebied. Dit komt tot uitdrukking in de materialisering en de verticaliteit van het ontwerp, dit sluit aan bij de omgeving.

MF: Ik ben van mening dat het pand te hoog is. Het sluit weliswaar aan op de naastgelegen Tox-bar, maar dit kan ook zorgen voor gewoonterecht, om elk pand aan de Reeweg deze

hoogte te geven ‘omdat de burens ook zo hoog zijn’. Daarnaast wil ik graag aangetoond zien dat er behoefte is aan dit soort appartementen. Wat mij zorgen baart is dat de locatie gelegen is naast de Tox-bar. Wat gebeurt er bij geluidsoverlast? De volume van de woningen die er nu staat, is heel anders dan de massa die er geprojecteerd staat. Ik zou graag zien dat het pand kleiner wordt, zodat het meer passend is bij de volume van de huidige bebouwing.

EA: Het is een megalomaan project, het sluit niet aan op de cultuurhistorische identiteit van het eiland en de locatie. Het is té kolossaal. De massa is ongeveer 4 maal de omvang als die van de Tox-bar. De percelen zijn geschikt voor twee woningen, deze maatvoering moet gehandhaafd blijven. De functie zou mogen worden gewijzigd van wonen naar recreatie, maar daarbij moeten de huidige maten als maximale kaders worden aangehouden. Recreatie op Schiermonnikoog moet een kleinschalige uitstraling behouden.

EB. Het ontwerp zoals voor ons ligt krijgt van mij geen schoonheidsprijs. De bebouwing gaat echter qua oppervlakte niet ver buiten de huidige toegestane maten. Ook de verhoogde goot- en bouwhoogte vallen binnen een algemene vrijstellingsregel van 10% afwijking. Of het economisch verantwoord is, is een vraag die de projectontwikkelaar zou moeten beantwoorden, dit valt onder de noemer ondernemersrisico. We – mijn mede commissielid en ik- zijn van mening dat een dergelijk pand op deze locatie niet zou misstaan. Wel vragen we de raad rekening te houden met de naastgelegen Tox-Bar. Als er klachten zouden komen, wat betekend dit dan voor de exploitatie van de Tox? De klachten zouden geen gevolgen mogen hebben voor de bedrijfsvoering.

TB: Gevoelsmatig krijg ik het idee dat de bestaande panden expres staan te verloederen, zodat een ieder blij is dat er herstructurering plaats vindt. Ook ik sluit mij aan bij mijn voorganger als het gaat om de exploitatie van de Tox. Deze moet niet in gevaar komen. Of er markt is voor dit soort appartementen weten we niet. Deze vraag zou ik graag nog onderbouwd zien. Het toevoegen van deze appartementen zorgt naar mijn mening niet voor een toename van gasten. Het zou slechts zorgen voor een verschuiving van het aantal overnachtingen. Daarnaast vind ik het pand te massaal.

SvA. Uit onderzoek is gebleken dat de kwaliteit en waarde van wonen en/of recreëren in belangrijke mate gebaseerd is op de kwaliteit van de omgeving. De omgeving hier is kleinschalig te noemen en karakteristiek. Dat mis ik volledig in deze plannen. Er is geen sprake van architectonische inspiratie in aansluiting op de specifieke architectonische kwaliteiten van het dorp alsook geen reflectie van de cultuurhistorie ter plaatse. In het structuurplan en het beeldkwaliteitsplan uit de welstandsnota wordt gevraagd om ‘een bij het dorp passende vormgeving van de bebouwing’. Hierin wordt ingegaan op deze begrippen en de waarden, waarop het plan zou moeten aansluiten. Het planobject zoals nu voor ligt zou op elke andere willekeurige locatie in Nederland kunnen staan. De massa is te groot, het gaat over de gegeven lijntjes heen en sluit qua architectuur niet aan op de bestaande bebouwing op de locatie. Het voorkomen van de bebouwing van een grotere massa in de rest van het dorp en aan de Reeweg, is als die van een publiek gebouw. Het gemeentehuis, Hotel Graaf Bernstorff, Hotel Van der Werff en de Tox-bar. Allen hebben volume, allen zijn naar de weg gekeerd, hebben een open gezicht naar de weg én hebben allen een terras. Het plan zoals nu voorligt heeft dat ook allemaal, behalve het terras. De uitstraling sluit dus niet aan op de functie van het pand. Daarnaast vereisen de kaders individualiteit van de panden. Vanuit de straat gezien ogen de twee gebouwen als één massa [ter info: door de nagenoeg gelijkwaardige gevelbehandeling en kleurstelling en door de beperkte ruimte tussen de gebouwen].

Wat opvalt is dat Schiermonnikoog een lange traditie kent van hotel en pension-architectuur, met een vormentaal die aansluit op het groene tuindorpachtige karakter van het dorp. Zo zie je serres, tuinkamers, luifels en bijvoorbeeld luiken in het verleden, maar ook nu. Tevens zijn er historische beelden van het assymetrische en groene straatprofiel van de Reeweg. Wellicht kunnen deze karakteristieken een inspiratie vormen.

Mijn advies zou dan ook zijn om terug te keren naar de welstandsnota en de structuurvisie: Een cultuurhistorische onderbouwing te vragen en de initiatiefnemer te vragen om met een origineel en inspirerend ontwerp terug te komen, aansluitend bij de stijl van het eiland of een overtuigende hedendaagse vertaling ervan. Tot slot mis ik een gehele kijk op de duurzaamheid van het pand, in alle facetten.

### **Advies aan de gemeenteraad:**

- Alle leden stemmen in met het voorstel om de bestemming van het perceel Middenstreek 23 te wijzigen in “Detailhandel”, passend bij het huidige gebruik;
- Drie leden stellen voor om de voormalige bestemming bijgebouw/ recreatief terug te brengen op het perceel Tjebbeglop 4. Twee leden zijn van mening dat dit onderdeel uit maakt van een visie die al langer tijd vraagt en willen deze visievorming betreffende het dorp afwachten. Wel wordt geadviseerd om – indien gekozen voor de laatste optie- de aanvrager te informeren over termijnen en wachttijden;
- Iedereen stemt in met het ter vaststelling voorleggen van de beheersverordening aan de gemeenteraad;
- Vier leden van de commissie zijn van mening dat een pand van een dergelijke omvang niet past bij de kleinschaligheid van het dorp Schiermonnikoog en zijn tegen het plan in deze vorm. De stedenbouwkundige is van mening dat de omvang en uitstraling van het pand niet aansluit op de uitstraling en kernwaarden van Schiermonnikoog. Daarnaast ligt er geen visie onder ten grondslag voor wat betreft cultuur en historie. Deze kernwaarden zijn benoemd in de structuurvisie en de welstandsnota. Een van de leden is van mening dat er duidelijk geprobeerd is om de massa te verkleinen door het pand op te delen in twee gebouwen. Het lid is van mening dat het pand niet zou misstaan op deze locatie en kan instemmen met een pand van dit volume op deze locatie, mits meer aandacht wordt besteed aan uitstraling passend bij het eiland. Tegenover het wijzigen van de bestemmingsplanfunctie, van wonen naar recreatie, staan vier leden wel positief, mits duidelijk gemaakt wordt aan de aanvrager dat de exploitatie van de naastgelegen Tox-Bar niet in gevaar mag komen.
- Enkele van de aanvragen die deze avond behandeld zijn, zouden goed gespiegeld kunnen worden aan een visie van de gemeenschap betreffende het dorp, wonen en recreatie. Oproep aan het college en de raad is dan ook om op korte termijn met deze breed gedragen en integrale visie aan de slag te gaan.

### **8) Rondvraag**

De voorzitter stelt de rondvraag aan de orde. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

### **9) Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 22.00.