

Antw. v. Sud 2 9 juni 15

ONS BELANG: ZANDPAD 6

De fractie van Ons Belang heeft in de raadvergadering van 24 maart 2015 bij de behandeling van agendapunt 12 (verzoek tweede recreatiewoning Zandpad 6) aan het college gevraagd om na te gaan welke argumenten er bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schiermonnikoog-Dorp (2009) genoemd zijn om in het betreffende bestemmingsplan geen tweede woning op het perceel Zandpad 6 mogelijk te maken.

Ons Belang heeft zelf ook onderzoek gedaan en stelt het volgende vast:

- In het oude bestemmingsplan (Nabij de Kom) was het mogelijk om een tweede recreatiewoning op te richten indien het perceel dit toeliet. Voorwaarde was dat de grootte van het perceel minimaal 800 m² of 600 m² moesten zijn, afhankelijk van de plek en type zomerhuis. Dit kon met een lichte procedure dan wel bij recht.
- In het oude bestemmingsplan waren op de plankaart stroken geprojecteerd waar via voorschriften splitsing mogelijk was.
- In het nieuwe bestemmingsplan Schiermonnikoog - Dorp (2009) werd zonder uitleg en argumentatie de systematiek veranderd: op de plankaart wordt elk zomerhuis voorzien van een bouwvlak en er mag alleen gebouwd worden binnen dat bouwvlak. Splitsing blijft dus mogelijk na tussenkomst van de raad door af te wijken van het bestemmingsplan of ... herziening bestemmingsplan. Voor het Zandpad 6 (Zh B) was de voorwaarde dat het bouwperceel 600m² moet zijn.
- In de tekst van het bestemmingsplan wordt deze verandering niet vermeld. Wel vinden we in het raadstuk van 24 maart 2009, waarin het bestemmingsplan werd vastgesteld, twee verwijzingen naar de verandering:
 - Correcties bestemmingsplan Schiermonnikoog-dorp Plankaart: Aanpassen bouwvlakken (diverse percelen Badweg) (bijlage 1)
 - Ambtshalve wijzigingen 1 (bijlage 2)

Met name uit de angst voor planschade heeft men bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan afgezien van een planologische ingreep om de bouw mogelijkheden te beperken aan de **Badweg**.

Daar is het gebied kwetsbaar, het landschap is open en moet men streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie:

Voor een aanvraag 2^e recreatiewoning aan het Zandpad geldt voor belanghebbende/aanvrager dan ook de mogelijkheid om een bestemmingsplanwijziging aan te vragen.

De raad kan dus op basis van eigen afweging/beoordeling op basis van argumenten (ligging, de gevolgen voor de naaste omgeving, ed) besluiten om het bestemmingsplan **op die plek** te wijzigen. Dat betekent ook dat de beslissing geen automatisme is, want elke situatie is verschillend.

Bijlagen 1 en 2

De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2009;

B E S L U I T:

- A. Het bestemmingsplan Schiermonnikoog – Dorp vast te stellen, zulks overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Regels, Plankaart, Toelichting en Bijlagen, en met inachtneming van de in dit besluit opgenomen correcties.
- B. Het onder A genoemde besluit eveneens vast te stellen overeenkomstig de verbeelding in elektronische vorm, zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende pdf-bestand "Bestemmingsplan Schiermonnikoog – Dorp".
- C. De Aanvullingen Welstandsnota vast te stellen, zulks overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exemplaar.

CORRECTIES BESTEMMINGSPLAN SCHIERMONNIKOOG-DORP

PLANKAART

1. De bouwvlakken van de percelen Badweg 105, 107, 109, 111 en 113 aanpassen conform het thans vigerende bestemmingsplan.
2. Bij het perceel Badweg 77 wordt de aanduiding dat twee recreatiewoningen zijn toegestaan verwijderd.
3. De bestemming Horeca op het perceel Badweg 71 vervalt en wordt vervangen door de bestemming R-RW6 (zonder bouwvlak).
4. Het bouwperceel van Badweg 67 en 67a splitsen en de volgende bouwpercentages aanbrengen: Badweg 67: 45% en Badweg 67a: 35%, zulks overeenkomstig de bij de splitsing gemaakte afspraken.
5. De bestemming van het perceel Badweg 5 te wijzigen overeenkomstig het thans geldende bestemmingsplan en op de plankaart de aanduiding h=2 toe te voegen.
6. Het bouwvlak van de berging op het sportterrein aan het Duinpad 5 verplaatsen conform de afgegeven bouwvergunning.
7. De afmetingen van het bouwvlak van het perceel Noorderstreek 4 veranderen in 8 x 12 meter, conform de bestaande situatie.
8. De voor het perceel Noorderstreek 26 aangegeven maximale bouwhoogte veranderen in 7,50 m.
9. De bestemming van het perceel Noorderstreek 32, 34 en 36 te splitsen, het bebouwingspercentage te verwijderen en de garage binnen een bouwvlak brengen.
10. Het bouwperceel Langestreek 13 voorzien van de bestemming Horeca (H), het bouwvlak aan de westkant uitbreiden met 5 x 8 meter, de maximale bouwhoogte veranderen in 9 meter, een en ander conform de bestaande situatie.
11. Het bouwvlak van het perceel Voorstreek 28 in overeenstemming brengen met de bestaande situatie en de maximale bouwhoogte wijzigen in 7.50 meter.
12. De groenstrook langs de Nieuwestreek ter hoogte van de Sparwinkel doortrekken, conform de bestaande situatie.
13. De maximale bouwhoogte op het perceel Reeweg 23 vaststellen op 7 meter.
14. Het perceel Van der Molenpad 13 voorzien van de bestemming Wonen (W) en voorzien van bouwklasse 2.
15. De in het ontwerp bestemmingsplan aan het Van der Molenpad geprojecteerde nieuwe woning te verplaatsen naar een plek ten zuiden van de bestaande schuren in de zuidoosthoek van het in het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerde bouwvlak van de bestemming R-K, deze woning te voorzien van de bestemming Wonen en te plaatsen in categorie 2, de begrenzing van het bouwvlak binnen de bestemming R-K overigens aan te passen aan die

van het thans vigerende bestemmingsplan, en de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen binnen deze bestemming vastte stellen op 9 meter.

16. Het getal (4) op de percelen Tjebbeglop 5 t/m 9 binnen het bouwvlak plaatsen.
17. De percelen Middenstreek 6 en Torenstraat 18 voorzien van de bestemming Wonen(W) en de kleur dienovereenkomstig aanpassen.
18. Het perceel Langestreek om de Noord 30 (overtuin) voorzien van de bestemming Bedrijf, met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan.
19. Het bouwvlak van het perceel Louwvlakte 12 aan te passen overeenkomstig de bestaande situatie.
20. De percelen Torenstraat 2 t/m 16 voorzien van de bestemming Wonen (W), het gehele bouwperceel dienovereenkomstig geel kleuren en voorzien van de functieaanduiding sh-pe. De bestemming R-RW2 schrappen.
21. Het bouwvlak van het perceel Paaslandweg 1 wijzigen conform de bestaande situatie.
22. Het bouwvlak van Hotel Duinzicht aanpassen om de bouw van een overkapping/luifel mogelijk te maken, zulks overeenkomstig de ingediende zienswijze.
23. De maatvoering in het bouwvlak voor de recreatiewoning Badweg 1 wijzigen in 5,5 en 11 m. (goothoogte respectievelijk nokhoogte), conform de bestaande situatie.
24. Op het perceel aan de Burg. Van der Wormstraat (tennisbaan hotel van der Werff) een bouwvlak intekenen voor woningbouw (W, categorie 2).
25. Het erf van de recreatiewoning Noorderstreek 5 deels bestemmen als W(onen) overeenkomstig de bestaande situatie.
26. Het bouwvlak van de recreatiewoning Karrepad 13 aanpassen conform de verleende bouwvergunning.
27. Het vergroten van het bebouwingsvlak voor de uitbreiding van Hotel Van der Werff aan de zijde van de Middenstreek (overeenkomstig het bouwplan Hotel Van der Werff dat bij de raadsstukken ter inzage ligt, zie tekening VO-10 d.d. 12 februari 2009).

REGELS

1. In artikel 1 een nieuw punt 52 a op te nemen, luidende als volgt:
"52 a. Overkapping:
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand."
2. Aan artikel 2 een nieuw punt 8 toe te voegen, luidende als volgt:
"8. oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk."
3. In de artikelen 4.1, onder a4, artikel 7.1, onder a4, en artikel 9.1, onder a4, het woord "(bedrijfs)woningen" te vervangen door "bedrijfswoning, tenzij anders aangeduid op de plankaart".
4. In de artikelen 4.2.1, onder b, 7.2.1, onder b, en 9.2.1, onder b, het woord "(bedrijfs)woning" te vervangen door "bedrijfswoning";
5. Artikel 19.4 te schrappen;
6. In artikel 25.4.1, onder a, de woorden "in twee of meerdere kadastrale percelen" te schrappen;
7. Aan de artikelen 4.2.2, 5.2.2, 6.2.2, 7.2.2, 9.2.2, 10.2.2, 11.2.3, 13.2.2, 14.2.3, 15.2.2, 16.2.2, 23.2.2, 25.2.2, 28.2.4, 29.2.2 een nieuw punt toe te voegen, luidende als volgt:
"de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen, met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m."

TOELICHTING

De toelichting wordt op verschillende punten redactioneel aangepast en in overeenstemming gebracht met de Regels.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 maart 2009

, voorzitter (L.K. Swart)

, griffier (S.T. van der Zwaag)

Woningwet aangepast moeten worden. Mochten deze voorstellen de eindstreep halen (op zijn vroegst zal dit 1 januari 2010 zijn), dan zullen wij daar zeker bij u op terugkomen.

Handhaving

In de Toelichting (bladzijde 59) wordt het door uw raad vastgestelde Handhavingsplan uit 2005 in herinnering geroepen. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat de nodige capaciteit zal worden vrijgemaakt. Wij denken aan het inhuren van een opsporingsambtenaar (BOA) voor één dag per maand. Op die manier kan periodiek het gebruik van bijgebouwen, het gebruik van recreatiewoningen, en het gebruik van voor permanente bewoning bestemde huizen gecontroleerd worden. Overeenkomstig de bedoelingen van het Handhavingsplan zal waar nodig handhavend worden opgetreden. Een extra inspanning is nodig om te bereiken dat de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk worden nageleefd. Voor de zomer kunt u een handhavingsprogramma tegemoet zien, waarmee u prioriteiten kunt stellen.

Uitbreidingsplan Hotel Van der Werff

Het bouwplan is twee keer eerder in de raad aan de orde geweest. Daarbij heeft u een groot aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Wij hebben deze zorgvuldig gewogen en in het verdere planproces besproken met de opdrachtgever. Dit heeft geleid tot een aangepast plan dat bij de raadsstukken ter inzage ligt.

Concreet zijn de volgende aanpassingen in het plan gemaakt:

- De aanvrager heeft een deskundig ontwerper ingeschakeld die aan de hand van de opmerkingen van de raad en de welstandsdeskundigen het plan verder heeft uitgewerkt.
- De aanbouw is teruggedrooid tot de oorspronkelijke rooilijn aan de Middenstreek.
- Er is een betere overgang gekomen tussen het hotel en de lagere bouw aan de Middenstreek en Voorstreek. Dit is uitgewerkt in het laten vervallen van een deel van de aansluitende verdieping.
- Het plan is door deskundigen van de welstandscommissie getoetst en akkoord bevonden. In verband met de ligging in het beschermde dorpsgezicht zijn ook deskundigen van de monumentencommissie geraadpleegd.
- De inpassing in de omgeving en uiterlijke verschijningsvorm zijn uitgewerkt met een speciaal programma waardoor er als het ware een foto van de nieuwbouw is gemaakt. Hierdoor worden de gevolgen van de uitvoering van het bouwplan zeer duidelijk verbeeld.
- Door de aanvrager is aangegeven dat voldoende stallingruimte voor fietsen zal worden aangebracht. Gedacht wordt aan een locatie naast de muziektent. Wij zullen hieromtrent voorwaarden in de bouwvergunning opnemen ten einde ervoor te zorgen dat voldoende stallingruimte aanwezig is.

Naar onze mening komt het huidige ontwerp tegemoet aan de wensen die door uw raad in eerdere vergaderingen naar voren zijn gebracht. Het nieuwe bestemmingsplan en het aangepaste bouwplan lopen nagenoeg synchroon. Daarom stellen wij u voor om in te stemmen met het plan en het bebouwingsvlak van de aanbouw op te nemen in de plank kaart. Vervolgens kan het college de bouwaanvraag verder afhandelen. Indien het bebouwingsvlak niet wordt opgenomen in dit bestemmingsplan betekent dit voor de aanvrager een vertraging van minimaal een half jaar, omdat er dan een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve te veranderen. In de meeste gevallen gaat het om kleine aanpassingen die een meer technisch karakter dragen. Bijvoorbeeld kleine veranderingen van het bouwvlak of correcties op de plank kaart omdat daarop vermelde gegevens hier en daar toch nog niet helemaal in overeenstemming blijken te zijn met de feitelijke situatie of met inmiddels afgegeven bouwvergunningen. Deze veranderingen behoeven hier geen toelichting. Dat geldt wel voor een paar andere veranderingen:

1. Voorgesteld wordt de bouwvlakken van de percelen Badweg 105, 107, 109, 111 en 113 ambtshalve aan te passen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Wij hadden die

bouwvlakken kleiner gemaakt om te voorkomen dat achter de bestaande woningen nog een woning wordt gebouwd (zoals op een paar plaatsen al is gebeurd). Gezien de kwetsbare omgeving, de openheid van het landschap en het streven naar ruimtelijke kwaliteit verdient het aanbeveling de bouw mogelijkheden daar te beperken. Bij nader inzien zijn de risico's van planschade op dit moment te groot voor deze planologische ingreep. Wij blijven wel degelijk voornemens te bevorderen dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast. Te zijner tijd zal u een desbetreffende voorstel worden voorgelegd.

2. Voorgesteld wordt het perceel Langestreek om de Noord 30 (overtuin) te voorzien van de bestemming Bedrijf, met de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan. In eerste instantie hadden we deze bestemming eraf gehaald. Hiervoor geldt een soortgelijk verhaal als onder 1. De bedrijfsbestemming is er ooit opgelegd vanwege de destijds bestaande situatie. Omdat het gebouw allang niet meer als zodanig in gebruik is, is de bedrijfsbestemming moeilijk in overeenstemming te brengen met het beleid voor de overtuinen. Het risico van planschade weerhoudt ons ervan deze planologische ingreep op dit moment te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de eigenaren dezelfde rechten als het oude plan. Wij blijven echter voornemens te bevorderen dat het bestemmingsplan op dit punt te veranderen. Te zijner tijd zal u een desbetreffend voorstel worden voorgelegd.
3. Wij hebben de Regels aangevuld met voorschriften betreffende overkappingen.
4. Wij hebben het bebouwingsvlak voor het uitbreidingsplan van Hotel van der Werff opgenomen in het bestemmingsplan (zie toelichting hierboven). Belanghebbenden die bezwaren hebben tegen het uitbreidingsplan kunnen rechtstreeks beroep aantekenen bij de Raad van State. Overigens geldt dit laatste voor alle wijzigingen die tijdens de raadsvergadering worden aangebracht in het bestemmingsplan.

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

S. Stamhuis

L.K. Swart