



Onderwerp: Opnieuw vaststellen bestemmingsplan Schiermonnikoog,
Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp 18 juni 2024

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

Op 15 februari 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) en de Voorzieningenrechter heeft enkele uitspraken gedaan inzake individuele aanvragen die op grond van dit bestemmingsplan zijn behandeld en ingediende voorlopige voorzieningen. Op basis van de ingediende beroepen, de uitspraken van de Afdeling en de opgedane praktijkervaring met het bestemmingsplan, constateren we dat het door u vastgestelde bestemmingsplan onjuistheden bevat. Tegelijkertijd is ook geconstateerd dat wij nog steeds achter de planuitgangspunten kunnen staan. Met het voorliggende herstelbesluit worden deze onjuistheden zoveel als mogelijk weggenomen.

Argumenten

Als Bijlage 1 zijn de nieuwe bestemmingsplanregels opgenomen. In grote lijnen wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan uit 2022 op de volgende punten aan te passen:

1. begrippen (artikel 1)

Voor de uitleg van de regels in het bestemmingsplan zijn definities noodzakelijk. Deze definities zijn opgenomen in artikel 1 'begrippen'. Hiermee wordt duidelijk wat onder de gebruikte definities wordt verstaan. In artikel 1 is een aantal definities toegevoegd en geheel of gedeeltelijk verwijderd en aangevuld. Dit met het oog op een duidelijke en eenduidige uitleg van de regels.

2. 80 woningen

Uw raad heeft met een planregel specifiek voor de lijst van 80 woningen, beoogd dat recreatieve bewoning van deze reguliere woningen, mag worden voortgezet, tenzij de recreatieve bewoning voor meer dan een jaar wordt onderbroken. In onze raadsbrief van september 2021 is aangegeven dat aan 73 woningen van de 80 de specifieke regeling wordt toegekend op basis waarvan het recreatieve gebruik mag worden voortgezet, zolang het gebruik niet voor een periode langer dan een jaar wordt gestaakt. Aan de volgende woningen is de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik' toegekend:

1. 63 woningen waar recreatieve bewoning op basis van het gebruiksovergangsrecht mag plaatsvinden;
2. 4 woningen waar recreatieve bewoning vanaf 2009 langer dan 1 jaar is gestaakt;
3. 6 woningen waar langer dan 1 jaar mensen staan ingeschreven.

De huidige planregel is gekoppeld aan de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik' op de verbeelding. De wijze van redigeren van deze planregel maakt dat de regeling niet voor alle woningen van toepassing is, maar enkel voor de 63 woningen waar recreatieve bewoning op basis van het gebruiksovergangsrecht mag plaatsvinden, dus categorie 1. Hoewel de overige woningen dus wel zijn aangeduid, is de regeling niet van toepassing, omdat de recreatieve bewoning na 2009 1 jaar lang is onderbroken, er geen sprake is van overgangsrecht op welke wijze dan ook en dus is er ook geen bestaande gebruik. Dit betekent dat per 19 juli 2022 voor deze 10 woningen uitsluitend het wonen is toegestaan. Er geldt dus geen termijn van 1 jaar.

Ons college heeft deze situatie grondig geanalyseerd en er zijn dan indachtig de uitgangspunten twee oplossingen mogelijk:

1. de bestaande regeling wordt zodanig geredigeerd dat alle woningen onder 1 generieke regeling vallen;
2. er worden aanvullende regelingen opgenomen, zodanig dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling voor de 63 woningen die onder het overgangsrecht vallen en de overige 10 woningen.

Ad. 1

Met de 1^e regeling is er sprake van een eenduidige en gelijke regeling voor alle woningen onder de werking van het voorwaardelijk gebruik. Voor alle woningen vangt de peildatum aan op 19 juli 2022 en indien vanaf dan tot 19 juli 2023 het recreatieve gebruik aaneengesloten is gestaakt, mag er uitsluitend nog sprake zijn van wonen. Deze regeling sluit in zijn geheel aan bij uw uitgangspunt dat er duidelijkheid wordt gegeven over de 73 woningen en dat het geen onderscheid gemaakt wordt in ontstaansgeschiedenis. Gevolg hiervan is dat de planregeling alsnog leidt tot een voorwaardelijk recreatief gebruik, maar omdat het jaar inmiddels is verstreken (tot 19 juli 2023) kan er geen invloed meer worden uitgeoefend door de eigenaren waar de regeling alsnog met terugwerkende kracht van toepassing wordt. Indien de woning op 19 juli 2022 tot aan 19 juli 2023 onafgebroken werd bewoond, mag het recreatief gebruik immers niet meer als zodanig worden hervat. Het gaat om 5 woningen. Indien u besluit deze optie te kiezen, dan kunt u volstaan met hetgeen onder lid 28.5.2 wordt voorgesteld:

28.5.2 Uitsterfregeling 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik'

In afwijking van het gestelde in lid 28.5.1 onder b is recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 1' toegestaan. Indien deze recreatieve bewoning ter plaatse van deze aanduiding voor een periode van meer dan 12 aaneengesloten maanden vanaf 19 juli 2022 is gestaakt, mag deze recreatieve bewoning niet worden hervat.

Ad. 2

In onze raadsbrief van juli 2023 zinspelen wij op aanvullende regelingen voor de 10 woningen en dat het redelijk zou zijn om voor deze woningen alsnog een afwijkende termijn te bepalen, zodat de eigenaren alsnog een keus kunnen maken tussen wonen of recreëren. Dit is wellicht ook de verwachting die de eigenaren van deze 10 woningen hebben. Het is van belang voor het opstellen van de regeling wat het gebruik van de woning is op bepaalde peildata. Immers als er sprake is van recreatief gebruik dan kan dit gebruik worden geregeld onder de voorwaardelijke verplichting zoals hierboven gesteld. De regeling moet toezien op het gebruik van de woning voor het reguliere wonen. De bewoners zouden 3 maanden de tijd krijgen een keus te maken of ze de woning willen gebruiken als woning of als recreatief gebruik. Dit gerekend vanaf het onherroepelijk worden van het herstelbesluit. Er zijn dan 2 regelingen die als volgt luiden:

28.5.2 Uitsterfregeling 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik'

In afwijking van het gestelde in lid 28.5.1 onder b is recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 1' toegestaan. Indien recreatieve bewoning ter plaatse van deze aanduiding voor een periode van meer dan 12 aaneengesloten maanden vanaf 19 juli 2022 is gestaakt, mag recreatieve bewoning niet worden hervat.

28.5.3 Uitsterfregeling 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 2'

In afwijking van het gestelde in lid 28.5.1 onder b is recreatieve bewoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik 2' toegestaan. Indien er op de eerste dag van de 13e week na het onherroepelijk worden van het plan, sprake is van permanente bewoning, dan mag recreatieve bewoning niet meer worden hervat. Recreatieve bewoning mag ook niet worden hervat, indien deze voor een periode van meer dan 12 aaneengesloten maanden na inwerkingtreding van het plan, is gestaakt.

We stellen u voor om voor 5 woningen een eigen aanduiding op te nemen, omdat het belang van de mogelijke gewekte verwachtingen ons inziens zwaarder weegt dan de eenduidigheid van de plansystematiek.

3. Regeling hoofdgebouw, bijgebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

U heeft om duidelijke redenen in 2022 besloten de bouwvlakken ten opzichte van 2009 te verkleinen. Hiertegen is beroep ingesteld en bovendien is in de praktijk ondervonden dat dit ook een ongewenste uitwerking heeft, in de zin dat de uitbreiding van woningen ten behoeve van de woonfunctie te zeer wordt beperkt. Om deze reden is de systematiek aangepast door begrippen aan te passen en als aparte onderdelen te beschouwen: hoofdgebouw, bijgebouwen (vrijstaand en aangebouwd) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is ook de afwijkingsregel, waarbij gebruikt kan worden gemaakt van bouwrechten uit het plan 2009, ruimer toepasbaar gemaakt en niet meer gekoppeld aan tijdsperiode.

4. Ondergeschikte recreatieve bewoning tot 25%

In het plan uit 2022 was ondergeschikte recreatieve bewoning tot 45% van een woning, per geval aangeduid. Naast deze categorie kennen we ook een categorie ondergeschikte recreatieve bewoning tot 25% van een woning. Deze was niet in het bestemmingsplan opgenomen, waardoor deze gevallen per definitie, onder het overgangsrecht zijn komen te vallen. Om dit te voorkomen zijn ook deze gevallen voorzien van een planregel en op de verbeelding opgenomen.

5. Aantallen woningen

Per bouwvlak is 1 woning toegestaan, tenzij er meer zijn aangeduid. In veel gevallen blijkt deze aanduiding niet te kloppen. Recreatiewoningen binnen een reguliere woningen zijn vaak ten onrechte meegeteld als reguliere woningen of kamergewijze verhuur is geteld als 1 woningen, waardoor er niet 5 kamers zijn gerealiseerd, maar 5 woningen. Al deze aantallen zijn gecontroleerd en waar nodig aangepast.

Ook is de verbeelding geheel opnieuw beoordeeld. Hieruit komt ook een aantal wijzigingen voor al dan niet verband houdend met de regels.

Kanttekeningen

Het is mogelijk om gedurende het lopende beroepsproces het genomen besluit in te trekken, te wijzigen of te vervangen op basis van artikel 6:19 Awb. Dit is een gebruikelijke en beproefde wijze om geconstateerde omissies na besluitvorming alsnog te herstellen. Het nieuw te nemen besluit treedt voor de gewijzigde onderdelen in de plaats van het genomen besluit van 15 februari 2022. Dit nieuwe besluit, het zogenaamde herstelbesluit, gaat onderdeel uitmaken van de reeds lopende beroepsprocedure. Hiermee willen we proactief zelf sturing geven aan de uiteindelijke instandhouding van het bestemmingsplan en bovendien ook de snelheid in het rechtsproces houden. Hierbij zijn twee kanttekeningen op zijn plaats:

1. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte nog niet onherroepelijk is, is het oude recht van toepassing. Dit betekent dat er geen omgevingsplan wordt vastgesteld, maar een bestemmingsplan op grond van de inmiddels vervallen Wet ruimtelijke ordening.
2. Een bestuursorgaan dient in beginsel een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb, voor te bereiden met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb, indien het oorspronkelijke besluit met toepassing van die afdeling is voorbereid. Dat is met een bestemmingsplan het geval. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit is niet nodig, indien:
 - a. de aanpassing naar aard en omvang niet zodanig groot is dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld;
 - b. de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn;
 - c. tegemoet gekomen wordt aan de gronden van appellant.

Wij zijn van mening dat met het nu voorliggende plan daarvan sprake is. Daarom is er geen ontwerp ter inzage gelegd.

Advies

1. het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp met identificatienummer NL.IMRO.0088.BPSchierDorp-VG01 opnieuw vast te stellen. Het aangepaste bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met identificatienummer NL.IMRO.0088.BPSchierDorp-VG02 en bijbehorende bestanden;
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Financiële toelichting

Voor de gemeente zijn naast de personele kosten en de kosten voor externe inhuur aangaande de aanpassingen van onder andere het bestemmingsplan, geen additionele kosten voorzien. Omdat wij

omissies proactief herstellen, zullen de beroepen in die zin doel treffen. Dit brengt met zich mee dat wij hoe dan ook proceskosten moeten vergoeden.

Communicatie

Op 25 juni jl. heeft uw raad een presentatie over de wijzigingen gevolgd. Alle betrokkenen worden tijdig geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen. Het primaire beroep tegen het bestemmingsplan wordt bij recht mede geacht te zijn gericht tegen dit nieuwe besluit. (Derde)belanghebbenden kunnen ook zelfstandig beroep instellen tegen dit besluit.

Vervolg

Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kunnen aanvragen om omgevingsvergunning en andere ruimtelijke verzoeken op een eenduidige wijze worden beoordeeld. Met het herstellen van de omissies verwachten wij ook een duidelijkere en eenduidig kader te hebben om onze toezicht- en handhavingstaken op een adequate wijze uit te voeren. De reeds ingezette koers kunnen wij hiermee bestendigen en versterken.

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



T. Kroeze



I. van Gent

Bijlage:

1. Bestemmingsplan VG02



Aan: de gemeenteraad
Afzender: het college van B&W
Datum: 2 juli 2024
Onderwerp: Herstelbesluit

Aan de Gemeenteraad,

Op 25 juni jl. bent u door middel van een presentatie geïnformeerd over het herstelbesluit, waarmee u wordt voorgesteld omissies in het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp te herstellen. Tijdens de bijeenkomst werden verduidelijkende vragen gesteld. Dit memo voorziet in een beantwoording en een verdere uiteenzetting van de individuele gevallen als gevolg van de beroepsschriften. We ontkomen er niet aan om deze specifiek te benoemen.

Naar aanleiding van de beroepsschriften

De ingediende beroepsschriften en het gegeven verweer zijn wederom door ons beoordeeld. Naar aanleiding van de beroepsschriften en de uitspraken van de Raad van State worden in het herstelbesluit ten opzichte van het plan uit 2022 de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Het perceel Martjeland 3 was in het plan uit 2022 bestemd voor Wonen met de aanduiding 'recreatiewoning'. Dit vanwege het verlenen van een vergunning voor ondergeschikt recreatief gebruik van de woning tot 45%. Geconstateerd is dat de verleende vergunning onjuist is inbestemd. Bovendien is het inbestemmen te prematuur geweest. De Raad van State heeft in geconcludeerd dat wij er niet in zijn geslaagd om een afdoende en houdbare motivering te geven voor het onttrekken van een deel (188 m²) van de woning. Wij zien gelet op de grootte van de onttrekking in samenhang met de uitspraak van de Raad van State voor specifiek dit perceel geen mogelijkheden voor een volhoudbare motivering. Wij zullen in de beslissing op bezwaar ons primaire besluit herroepen. Wij stellen u daarom voor de aanduiding 'recreatiewoning' voor dit perceel te verwijderen.
- Op het perceel Middenstreek 3 is een detailhandelsfunctie aanwezig. Dit is ook vergund en er is niet gebleken dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden stellen wij u voor om de vergunning alsnog in het bestemmingsplan in te bestemmen door het opnemen van een aanduiding.
- Voor het perceel Molendijk 3 is in 2000 vergunning verleend voor het bouwen van maximaal 3 recreatiewoningen. We stellen u voor om deze mogelijkheid alsnog op te nemen, zoals ook in 2009 het geval was. We zien geen redenen om te veronderstellen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- LOC is inmiddels in aanbouw en op basis van de verleende vergunning stellen wij u voor om deze in te bestemmen.

Lijst van 80 woningen

Tijdens de bijeenkomst is gesproken over de zogenaamde Lijst van 80 woningen. Zoals aangegeven is als gevolg van de uitspraak van de voorzieningenrechter in 2023, de regeling voor het voorwaardelijk recreatief gebruiken van de woning beoordeeld. Daarnaast is ook elke woning beoordeeld of deze in aanmerking komt voor de regeling en zo ja om welke reden. Dit heeft geresulteerd in een lijst. Op voorhand wilden wij deze lijst niet direct openbaar maken, mede omdat er sprake kan zijn privacygevoelige informatie, maar gebleken is dat hier toch behoefte aan is. Om deze reden sturen wij u die lijst als bijlage mee.

Vragen/opmerkingen tijdens 25 juni 2024

1. Voorziet het bestemmingsplan ook in het isoleren van de buitenschil?

Ja, het plan uit 2022 bevat een afwijkmogelijkheid om af te wijken van de bouwregels door tot 50 cm buiten het bouwvlak te bouwen indien dat noodzakelijk is om de woning te verduurzamen. De regeling "Overschrijden bouwvlak als gevolg van verduurzamen woning" is niet van toepassing op gebouwen die in het Beschermd Dorpsgezicht liggen.

2. Hoe zit het met bouwen in de duinen (n.a.v. inspreker Badweg 119-141)?

De wijze van bestemmen en het leggen van bestemmingsvlakken, daar waar een bepaald gebruik is toegestaan, komt grotendeels overeen met het voorgaande plan uit 2009. In dit plan zijn ruime bestemmingsvlakken opgenomen. Inspreker geeft aan dat dit wellicht kan betekenen dat het uitzicht vanuit hun recreatieappartement verloren gaat. Dat is niet direct het geval. Wij hebben enkele malen gesproken (fysiek, e-mail en telefonisch) met de secretaris en voorzitter van de Vve en de situatie en de systematiek uitgelegd.

Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- horecabedrijven categorie 1 met de daarbij behorende recreatieappartementen;
- tuinen, erven en terreinen;
- terrassen en overige verhardingen;
- straten en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

Het bouwvlak, waar de recreatieappartementen onderdeel van uit maken, heeft een oppervlakte van 3332 m². Hiervan mag 35% worden bebouwd en dat maakt dat er 1166,2 m² bebouwing aanwezig mag zijn. De bebouwde oppervlakte bedraagt nu 808 m², waardoor er op grond van de horecabestemming nog ongeveer 300 m² aan uitbreidingsruimte is. Wel is het zo dat een Natura-2000 activiteit aanhaakt aan een mogelijke bouwactiviteit. Het kan dus zo zijn dat bouwen niet toegestaan kan worden, vanwege een toename van stikstofdepositie op de duinen. Daarnaast is ook de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Deze regel van de dubbelbestemming gaat voor op de regel van de enkelbestemming Horeca. Feitelijk wordt hiermee enkel de bestaande bebouwing toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken nadat advies van de beheerder van de waterkering te hebben ingewonnen. Bebouwing is dan alleen toegestaan indien dit niet de waterstaatkundige functie belemmerd. Indien dat het geval is, kan er dus nog ongeveer 300 m² worden gebouwd. Er kan dus niet zondermeer gebouwd worden. Op grond hiervan hebben wij u voorgesteld de bestaande aanlegvergunningstelsel op dit punt aan te scherpen, om enige sturing te hebben op de instandhouding van het bestaande duinlandschap.

3. Rechtsmiddelen herstelbesluit

Inspreker bracht in dat wij in het raadsvoorstel de rechtsmogelijkheden op grond van 6:19 Awb hebben aangegeven. Per abuis heeft de Raad van State appellanten een brief gestuurd waarmee verwarring bij appellanten is ontstaan. Dit willen wij hoe dan ook zien te voorkomen. Om deze reden wordt door ons contact opgenomen met de Raad van State.

Ervan uitgaande dat het herstelbesluit op 16 juli wordt genomen, dan zullen wij dit besluit en de daarbij behorende stukken verzenden naar de Raad van State en appellanten. In de begeleidende brief worden ook de rechtsmiddelen benoemd. Er is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State, ook voor degene die niet eerder beroep hebben ingesteld en het niet eens zijn met de aangebrachte wijzigingen. Door middel van een publicatie in het gemeenteblad en de nieuwsbrief maken we dit bekend.




De raad van de gemeente Schiermonnikoog;

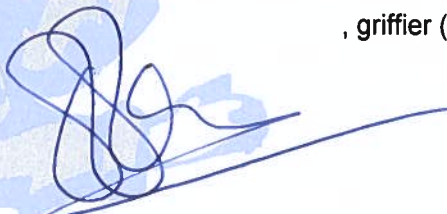
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2024:

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog - Dorp met identificatienummer NL.IMRO.0088.BPSchierDorp-VG01 opnieuw vast te stellen. Het aangepaste bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met identificatienummer NL.IMRO.0088.BPSchierDorp-VG02 en bijbehorende bestanden;
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 juli 2024

 , voorzitter (I. van Gent)

 , griffier (T. Toren)