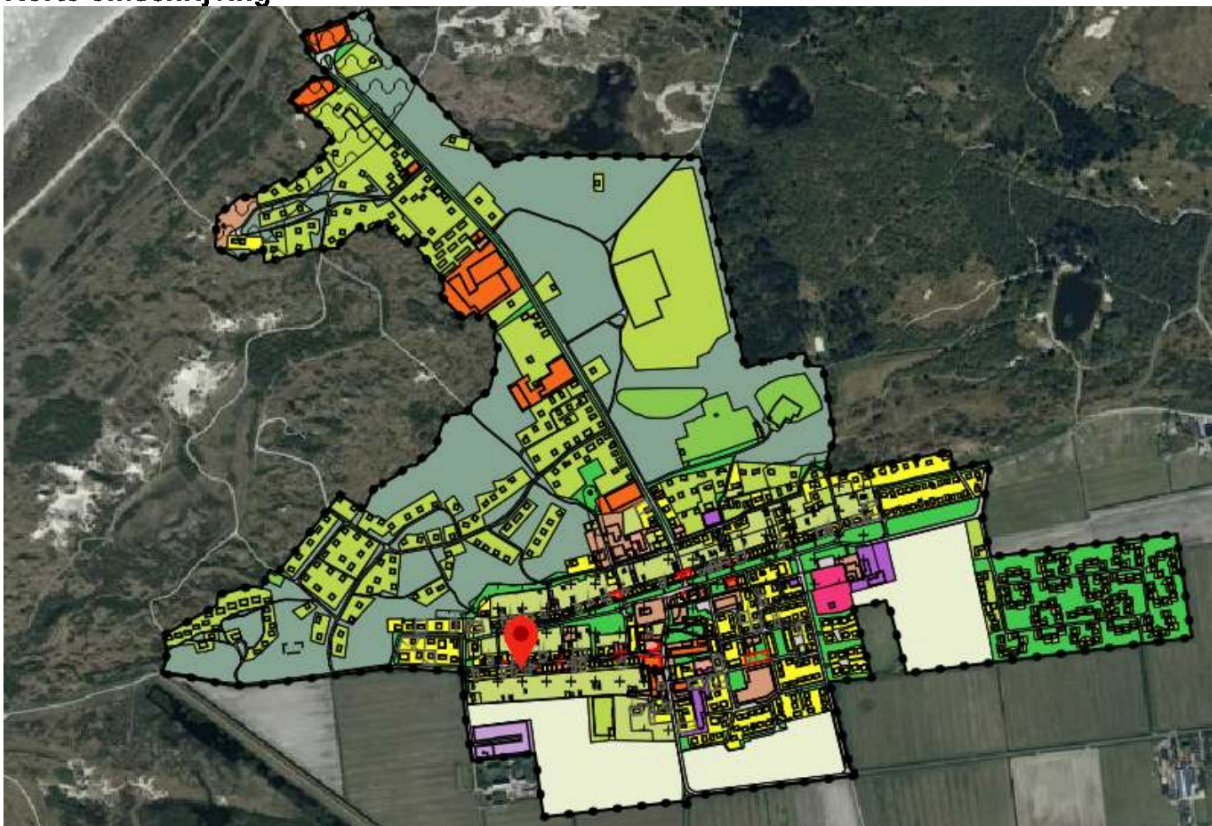


Vooroverleg Bestemmingsplan (art. 3.1.1 Bro)

Auteur	Omgevingszaken	
Datum	14 oktober 2021	
Docbasenummer intern	01925590	
Primair nummer	01913693	
Plan	Voorontwerp bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp (verbrede reikwijdte)	
Gemeente	Schiermonnikoog	

Info

Korte omschrijving



Gemeente Schiermonnikoog heeft voor het dorp Schiermonnikoog een nieuw bestemmingsplan opgesteld in de vorm van een plan met verbrede reikwijdte. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp' komt overeen met het voorgaande bestemmingsplan 'Schiermonnikoog – Dorp' (vastgesteld 24 maart 2009). Het vooroverleg plan is een conserverend bestemmingsplan en omvat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Voorafgaande aan het voorontwerp bestemmingsplan is er een uitgangspuntennotitie opgesteld. In de uitgangspuntennotitie zijn de uitgangspunten voor de recreatieve bebouwing vastgelegd. Voor de recreatieve woningen zijn zes verschillende bestemmingen opgenomen. Waarbij de nadruk ligt op het huidige (legale) gebruik. De verschillen tussen deze bestemming hebben deels betrekking op de vorm van beheer en op de maatvoering van de recreatiewoningen. Eén van de categorieën is waar ook permanente bewoning is toegestaan dit is de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 3'. Deze recreatiewoningen zijn gelegen buiten het BSG.

Bijzonder is de situatie ten aanzien van de bestemming 'Wonen', waarbij met toestemming vanuit het verleden, woningen in gebruik zijn genomen als tweede woning. Deze tweede woningen hebben een speciale aanduiding binnen de bestemming 'Wonen' 'overige zone – voorwaardelijk recreatief gebruik'. Er is een aanduiding aan deze woningen toegevoegd die maakt dat de woningen ook recreatief mogen worden gebruikt. In de regels staat dat het toegestane recreatieve gebruik komt te vervallen op het moment dat dit gebruik voor meer dan een jaar wordt onderbroken. Deze woningen zijn gelegen binnen het BSG.

Op basis van de Crisis- en herstelwet wordt dit bestemmingsplan benut om de Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2020 - 2024 voor een deel te integreren in het bestemmingsplan. De integratie van de huisvestingsregels in het bestemmingsplan voorkomt overlap en zorgt voor meer inzicht in de handhaafbaarheid van regels. Het bestemmingsplan wordt opgesteld met het oog op een consistente sturing ten aanzien van:

- het behoud van de permanente woningvoorraad;
- het afwijken van het gebruik van permanente woningen voor recreatieve doeleinden;
- het splitsen en samenvoegen van woningen;
- eenduidigheid in begrippen en wijze van meten.

In de mogelijkheid om gemeentelijke verordeningen in het Omgevingsplan op te nemen wordt in de Omgevingswet voorzien. Hier wil de gemeente op anticiperen.

Belangrijkste nieuwe ontwikkelingen zijn:

- In het bestaand stedelijk gebied, is de locatie van een voormalig wooncentrum opgenomen als bestemming 'Groen'. Middels een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om zes woonappartementen met parkeervoorzieningen te realiseren.
- Een leegstaande manege wordt omgezet tot een vijftal recreatieappartementen. Dit vindt plaats binnen de huidige bestemming 'Recreatie' maar nu met een aanduiding 'recreatieappartementen'. In het nieuwe plan is het bestaande gebouw inbestemd en kunnen de recreatieappartementen worden gerealiseerd.
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bedrijfswoningen nu bij recht opgenomen en toegestaan binnen de bebouwing. Het oude plan kende deze mogelijkheid niet.

Beoordeling in relatie tot provinciale belangen

Ruimtelijke thema's

(ruimtelijke thema's gekoppeld aan Verordening Romte Fryslân 2014 met eventuele doorkijk naar omgevingsverordening)

Wonen

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee 6 appartementen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Uit de toelichting blijkt dat de behoefte aan reguliere woningfuncties groot is op het eiland. Dit is een herkenbaar fenomeen op de Waddeneilanden.

De dienst constateert dat er geen woningbouwafspraken zijn gemaakt met Schiermonnikoog. De Waddeneilanden hebben elk hun eigen afspraken met de provincie. Gezien de nu voorliggende locatie in het BSG, is er dan ook geen bezwaar tot het toevoegen van zes extra woningen/appartementen. Echter voor de toekomst dienen er wel afspraken te worden gemaakt. Hiervoor zal de dienst contact opnemen met de gemeente Schiermonnikoog. Akkoord.

Wonen – overige zone – voorwaardelijk recreatief gebruik

Voor woningen waarbij in het verleden toestemming is gegeven om als tweede woning te functioneren is een aanduiding opgenomen. Waarbij in het strijdig gebruik is opgenomen dat, wanneer de woning één jaar niet als tweede woning wordt gebruikt, het tweede woningrecht vervalt. Op deze manier verwacht de gemeente grip te krijgen op het tweede woning bezit en het gebruik van woningen voor recreatief gebruik.

De dienst heeft vraagtekens bij de juridische uitvoerbaarheid maar is akkoord.

Natuur in de bestemmingen

Het aanwezige Natura 2000-gebied Duinen Schiermonnikoog maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Op basis van de aanwijzing tot N2000 gebied zijn de diverse percelen geëxclaveerd uit de aanwijzingen. Het grootste gedeelte van het gebied is gelegen in de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming komt overeen met de bestemming 'Natuur' uit het voorgaande bestemmingsplan. Op basis van de huidige bestemming 'Natuur' is het bij recht toegestaan om wegen & paden te realiseren, het oude bestemmingsplan kende deze mogelijkheid niet.

De dienst constateert dat het bestemmingsplan geen regeling kent voor 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (hierna aanlegvergunningstelsel). Dit terwijl dezelfde gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' wel een dergelijke regeling kennen. De dienst adviseert om ook het bij recht aanleggen van wegen en paden binnen de bestemming natuur in een aanlegvergunningstelsel op te nemen zoals dat ook van toepassing is voor het bestemmingsplan Buitengebied en/of anders via een afwijking.

Schuilstallen

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' zijn schuilstallen toegestaan van tot 50 m². Deze regeling was ook in het oude plan opgenomen, echter dan met een relatie naar een agrarisch bedrijf. Schuilstallen waren toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. In het nu voorliggende plan is een schuilstal ten behoeve voor het schuilen van vee en kan dus ook worden gebruikt ten behoeve van een bestemming 'Wonen'.

De dienst constateert dat de VRF spreekt over het hobbymatig houden van vee waarbij een schuilstal een maximale maat van 30 m² mag hebben. Bij een grotere maatvoering moet de gemeente beleid hebben. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat er sprake is van een beleidskader. In het voorgaande bestemmingsplan kan de schuilstal in relatie met een agrarisch bedrijf worden gezien als een agrarische functie passend in de bestemming. Nu deze koppeling los is gelaten dient er een beleidskader te worden opgesteld en dient op dit onderdeel ook extra getoetst te worden aan het weidevogelkansgebied.

Cat 2 opmerking.

Recreatie – recreatiewoning

Het voorontwerp bestemmingsplan kent 6 verschillende soorten recreatiewoningen. De achterliggende gedachte, op basis van de uitgangspuntennotitie, zit onder andere in de beheervorm. Een deel van de recreatiewoningen mag ook een permanente woningfunctie hebben. Het huidige bestemmingsplan kent deze regeling ook. Het betreft een bestemming 'Recreatie – Recreatiewoningen 3' waarbij in de doeleinden omschrijving staat dat de recreatiewoning, tevens als permanente woning mag worden gebruikt.

Op basis van de VRF moet worden geconstateerd dat deze dubbelfunctie in één bestemming niet passend is. Deze systematiek was ook in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen. Onduidelijk is wat de gemeente wil realiseren met deze recreatiewoningen. In basis is dit een strijdig gebruik op basis van de VRF. Geadviseerd wordt om te werken met een lijst met adressen en eigenaren om ook daadwerkelijk het permanente gebruik van de recreatiewoningen weer terug te dringen. De dienst adviseert om hiervoor een lijst met adressen op te nemen.

Omgevingsthema's

Ruimtelijke kwaliteit/landschap

Archeologie (□ afgestemd)

Voor de kern van het dorp is een archeologische waarde opgenomen. Deze archeologische waarde is conform het FAMKE en is gericht op behoud en beschermen met een onderzoek plicht vanaf 50 m² en een diepte van 35 cm. De plicht is van toepassing op bouwen maar ook

op uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De gronden buiten de aangewezen kern hebben op basis van de FAMKE geen archeologische waarden en dan ook geen aanduiding op de verbeelding. Onderzoek is niet noodzakelijk.
Akkoord.

Landschappelijke inpassing (□ afgestemd)

Het betreft een bestemmingsplan voor een dorp met bijbehorende recreatieve bebouwing. De recreatieve bebouwing is voornamelijk gelegen in een bestemming 'Recreatie' en kent een beperkte bouw mogelijkheden. De waarden van het gebied worden geborgd waarbij aandacht is voor zowel de bebouwing als wel de groenstructuur in het dorp. De omliggende gronden zijn aangewezen als N2000-gebied dan wel als NNN of NNN beheersgebied. De bestemming van de gronden is dan ook 'Natuur'. Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid om middels een afwijking een werkschuur te realiseren van 50 m² welke noodzakelijk is voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied.

Akkoord.

Cultuurhistorie (□ afgestemd)

Het dorp heeft een status van 'beschermd dorpsgezicht' deze waarde is opgenomen in het bestemmingsplan middels een 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht. Deze bestemming is gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Zo zijn de overtuinen ook daadwerkelijk bestemd als 'Tuin – Overtuin' en zijn de bouw mogelijkheden beperkt en de bestaande recreatiewoningen zijn inbestemd.

Akkoord.

Natuur (Ecologie)

Soorten (□ afgestemd)

Aangezien er sprake is van een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan waarbij in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen ontstaan er geen activiteiten die in strijd zijn met de soortenbescherming.

De dienst concludeert dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbij geen grote ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hiervoor is dan ook geen quickscan nodig. Daarnaast kent de Wnb in basis een eigen zelfstandig stelsel waarbij voor elke ontwikkeling dient te worden gekeken naar de ecologische effecten.

Akkoord.

Gebieden Natura 2000 (□ afgestemd)

In het noorden is het plangebied gelegen in het Natura 2000-gebied Duinen-Schiermonnikoog. Binnen deze gebieden vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Er worden in hoofdzaak slechts mogelijkheden geboden voor kleinschalige perceelsgebonden ontwikkelingen. Door deze kleinschalige ontwikkelingen ontstaan geen activiteiten die niet verenigbaar zijn met het behoud van het gebied.

De dienst constateert dat het merendeel van de percelen met bebouwing zijn geëxclaveerd uit de aanwijzing. De bestemming 'Natuur' ligt wel in de aangewezen gronden en de dienst verwijst dan ook naar het voorgaande advies Natuur in de bestemmingen.

Opmerking cat 2

Stikstof (□ afgestemd)

De term stikstof komt niet voor in de toelichting van het bestemmingsplan. De dienst adviseert om hier aandacht aan te schenken, ook gezien de ligging van het plangebied, in een gebied met kwalificerende soorten welke gevoelig zijn voor stikstof.
Opmerking in de mail doorgeven aan de gemeente.

NNN binnen&buiten (□ afgestemd)



In het plangebied zijn veel gronden gelegen welke onderdeel uitmaken van de NNN en het NNN-beheergebied. In de toelichting wordt gesteld dat er enkel sprake is van, kleinschalige ontwikkelingen op bestaande percelen. Hierdoor is er geen sprake van een significante aantasting van het wezenlijke karakter van het landschap.

De dienst constateert hier dat ook sommige agrarische percelen zowel zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied als in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied is een aanlegvergunningstelsel van toepassing en voor de(zelfde) gronden in de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond' is dat stelsel niet van toepassing.
Opmerking cat 2

Weidevogels (□ afgestemd)

Met betrekking tot het Weidevogelkansgebied is geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van verstoord oppervlakte. Het bestemmingsplan leidt niet tot een verdere verslechtering van de broedgelegenheid van weidevogels in de polder. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt de oppervlakte Weidevogelkansgebied dan ook niet af.

De dienst constateert dat de agrarische gronden in het plangebied op basis van de VRF zijn aangewezen als Weidevogelkansgebied. Bij recht kunnen de gronden een functie krijgen als waterbuffer. De waarde van het weidevogelkansgebied komt niet terug in de doeleindenomschrijving alswel in een aanlegvergunningstelsel. Voor de naast gelegen gronden in het bestemmingsplan Buitengebied is hier wel aandacht voor. Zie ook voorgaande punten.
Opmerking cat 2

Houtopstanden (□ afgestemd)

Houtopstanden worden niet benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. De dienst constateert dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen welke kap van houtopstanden mogelijk maken dienen zelfstandig getoetst te worden aan de Wnb.
Akkoord.

Provinciale Wegen/Vaarwegen (□ afgestemd)

Niet van toepassing
Akkoord.

Ontgronding (□ afgestemd)

Niet van toepassing
Akkoord.

Vastgoed (provinciale eigendommen) (□ afgestemd)

Niet van toepassing
Akkoord.

Duurzame energie (☐ afgestemd)

In de toelichting wordt niet in gegaan op de energietransitie. Het betreft een conserverend bestemmingsplan en biedt dan ook geen mogelijkheden voor zonnevelden of windmolens. Ten behoeve van de isolatie van woningen mag het bouwvlak minimaal worden overschreden. Akkoord.

Omgevingstoets

(aanvinken als het thema doorlopen en akkoord is, eventuele bijzonderheden vermelden)

- Milieuzonering**
- Geluid**
- Watertoets**
- Bodem**
- Luchtkwaliteit**
- Externe Veiligheid**

Conclusie

Adviesbrief met opmerkingen

Diverse opmerkingen.

Docbasenr. uitgaande brief: 1931756

Categorie-indeling overlegadviezen (conform Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte februari 2019)

- Categorie 1 Strijd met Verordening
- Categorie 2 Interpretatie Verordening/motivering
- Categorie 3 Overige provinciale belangen
- Categorie 4 Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening
- Categorie 5 Omgevingstoets
- Categorie 6 Juridische kwaliteit

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen