

**Nota van Uitgangspunten
bestemmingsplan
Schiermonnikoog Dorp**



gemeente
SCHIERMONNIKOOG



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Nota van Uitgangspunten
bestemmingsplan
Schiermonnikoog Dorp**

Inhoud

Rapport + bijlage

9 april 2019

Projectnummer 555.00.02.01.00.10



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en proces	3
1.2	Doel van de Nota van Uitgangspunten en leeswijzer	3
2	Wat voor eiland willen we zijn? (gebaseerd op de inbreng in het interactieve proces)	4
3	Uitgangspunten aan de hand van de thema's	7
3.1	Thema permanent wonen en permanent versus recreatieve bewoning	7
3.2	Thema (over)tuinen	14
3.3	Thema groene zone Langestreek	17
3.4	Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht	19
4	Overige uitgangspunten voor het bestemmingsplan	21
4.1	Gebruik	21
4.1.1	Potentiële invul- en transformatieplekken	21
4.1.2	Vereenvoudiging/ flexibilisering/actualisering	22
4.1.3	Aanpassingen aan de thans geldende standaarden	22
4.2	Regels voor het bouwen	24

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en proces

De gemeente wil het bestemmingsplan Schiermonnikoog Dorp¹ herzien. Het bestemmingsplan is inmiddels bijna 10 jaar oud en is niet meer actueel.

Om het bestemmingsplan goed te laten aansluiten bij de ideeën van de inwoners vindt de gemeente het belangrijk om bewoners aan het begin van het project te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Om die reden heeft de gemeente in oktober 2017 via de nieuwsbrief gevraagd om ideeën en onderwerpen aan te dragen die bij de herziening van het bestemmingsplan van belang zijn. Door een kleine 30 personen is hierop gereageerd. Tevens zijn op 8 februari 2018 een tweetal interactieve bijeenkomsten georganiseerd waarop thema's zijn besproken die de bouwstenen vormen voor het nieuwe bestemmingsplan. Deze thema's zijn mede gebaseerd op per email en schriftelijk binnengekomen reacties. Circa 60 mensen hebben de bijeenkomsten op 8 februari bezocht. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlage van deze Nota van Uitgangspunten.

1.2 Doel van de Nota van Uitgangspunten en leeswijzer

De inbreng vanuit de samenleving vormt de basis voor de voorliggende Nota van Uitgangspunten. Daarnaast heeft de gemeente vanzelfsprekend een taak om die inbreng af te zetten tegen de zorgplicht die de gemeente heeft onder meer voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid.

De Nota van Uitgangspunten is het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. In het daarna op te stellen bestemmingsplan worden de uitgangspunten uitgewerkt in de vorm van een toelichting, regels en een verbeelding. Dit bestemmingsplan zal de normale procedure volgen waarbij het plan ter visie wordt gelegd en een ieder ook op het ontwerpbestemmingsplan kan reageren.

Naast uitgangspunten voor het bestemmingsplan hebben de oproep in de nieuwsbrief en de gesprekken op 8 februari ook input geleverd voor een toekomstige Omgevingsvisie² voor Schiermonnikoog. Onder de kop "Wat voor eiland willen we zijn?" wordt deze input samengevat. De volgorde waarin onderwerpen aan bod komen in deze Nota van Uitgangspunten is als volgt:

- Wat voor eiland willen we zijn? Uitgangspunten voor een toekomstige Omgevingsvisie en achtergrond voor de keuzes in het bestemmingsplan;
- Uitgangspunten (voor het bestemmingsplan en daarmee samenhangend beleid) in de volgorde van de besproken thema's op 8 februari;
- Overige uitgangspunten (voor het bestemmingsplan).

¹ Vastgesteld op 24 maart 2009.

² In 2021 komt er naar verwachting een nieuwe wet, de Omgevingswet, die gemeenten verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen waarin de gemeente koers bepaalt en de hoofdlijnen vastlegt van haar beleid.

2 Wat voor eiland willen we zijn? (gebaseerd op de inbreng in het interactieve proces)

Bij de vraag “wat voor eiland willen we zijn” komen vijf belangrijke doelen aan de orde:

1. Een eiland met een leefbare samenleving met aanwezigheid en betrokkenheid als belangrijke waarden;
2. Een eiland dat wordt gekenmerkt door rust en natuur;
3. Een eiland met een duurzame economie waarin toerisme en recreatie een belangrijke spil is;
4. Een eiland met een volstrekt eigen ruimtelijke karakteristiek;
5. Een eiland dat van de eilanders is onder het motto; “wat we zelf kunnen, doen we zelf”.

1. Leefbare samenleving, aanwezigheid en betrokkenheid

Ook op Schiermonnikoog wordt zichtbaar dat er veranderingen zijn in hoe mensen wonen; het wonen in verschillende samenstellingen gedurende de week of op verschillende plekken doet zich ook voor op het eiland. Dat geldt zeker voor de mensen die een tweede woning hebben. Zij zijn minder vaak aanwezig, maar hoeven daardoor niet minder betrokken te zijn. Betrokkenheid wordt in die gevallen belangrijker gevonden dan aanwezigheid. Mensen die een woning huren voor een langere periode, maar geen vaste inwoner zijn, kunnen ook een bijdrage leveren aan het eiland, ook al maken zij geen vast onderdeel uit van de samenleving.

Zorg zit bij het feit dat er een verschuiving plaatsvindt van vaste inwoners naar tijdelijke en naar mensen die er soms zijn. Daarmee komen voorzieningen en leefbaarheid onder druk. Er is een grote wens om mensen die op het eiland willen wonen, ook de mogelijkheid te bieden. In de vorm van goede en betaalbare huisvesting.

2. Rust en natuur

De inwoners waarderen de rust en natuur op het eiland en verwachten dat toeristen dat ook doen. Zolang die waarden gerespecteerd worden is iedereen welkom. Schiermonnikoog is geen eiland voor grote groepen vakantievierende jongeren bijvoorbeeld en wil dat ook niet worden. Ook wat betreft het aanbod voor toeristen wordt niet ingezet op de zogenaamde vermaakindustrie. Het eiland biedt voldoende voor de toerist die dat weet te waarderen.

De rust op het eiland wordt verstoord door een toename van het verkeer op het eiland. De bezorg-economie speelt hier een belangrijke rol in, maar ook de eigen ondernemers op het eiland. Collectief is het besef dat zowel bezoekers als de inwoners bewust moeten worden gemaakt van de noodzaak om verkeersbewegingen te beperken.

De natuur en de gezonde woonomgeving verdienen actieve bescherming. Door zo snel mogelijk zelfvoorzienend te worden willen de inwoners niet meer afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Discussie bestaat er over de feitelijke aanwezigheid van bijvoorbeeld windmolens en zonnepanelen.

Waar de één vindt dat duurzaamheid best zichtbaar mag zijn vindt de ander dat door middel van innovatie gezocht moet worden naar manieren die geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteiten van Schiermonnikoog.

3. Eilander economie met toerisme en recreatie als belangrijke spil

De inkomsten vanuit het toerisme zijn heel belangrijk voor het eiland, ook de werkgelegenheid draait voor een aanzienlijk deel om deze sector. De inwoners realiseren zich dat en willen de bezoekers ook zeker een leuke tijd bezorgen. Een verruiming van het winkelaanbod en een slechtweervoorziening, passend binnen de waarden van rust en natuur, zijn zeker bespreekbaar.

Voor de huisvesting van werknemers die werken in de horeca en recreatiebranche moeten oplossingen worden gezocht. Om aantrekkelijk te blijven voor jongeren om op het eiland te werken is betere huisvesting noodzakelijk. Bijvoorbeeld in de vorm van flexibele, tijdelijke huisvesting.

4. De eilander karakteristiek

De eilander karakteristiek is een belangrijke waarde voor de inwoners van Schiermonnikoog. Dit betreft het eiland als geheel met veel groen en natuur en een overwegend kleinschalig en afwisselend bebouwingspatroon en met in het bijzonder het beschermde dorpsgezicht.

Toch zit er ook wrijving tussen de waardering enerzijds en onderwerpen als uitbreidingsmogelijkheden van de woning of duurzaamheidsmaatregelen op/ aan de woning anderzijds. Algemeen is het beeld dat gebruiksvriendelijkheid en comfort ook een plek moeten hebben bij ver- of nieuwbouwplannen. Door hulp en advies te bieden bij planvorming kan er desalniettemin gebouwd worden binnen de eilander karakteristiek. Kenmerkend voor Schiermonnikoog is niet alleen de bebouwing maar ook het groen. Belangrijk onderdeel daarvan is bijvoorbeeld de grote groene zone langs de Langestreek en het groen in de overtuinen. In de overtuinen wordt beperkte bebouwing wel geaccepteerd, mits dat goed gebeurt met oog voor historie en zichtlijnen. Het groen langs de Langestreek is dusdanig waardevol dat geen permanente invulling met andere functies wenselijk is.

5. 't Eiland is van ons; wat we zelf kunnen doen we zelf.

De inwoners voelen zich verantwoordelijk voor het eiland en willen die verantwoordelijkheid ook nemen. Daar waar ze een bijdrage kunnen leveren om de leefbaarheid te bewaken, zijn ze daar toe bereid. Eilanders zouden samen willen werken om een inspiratieboek met goede voorbeelden en uitgangspunten te maken voor de inrichting van (over)tuinen en (ver)bouw in het beschermde dorpsgezicht. Ook zouden ze mee willen denken over het beperken van verkeersbewegingen op het eiland. Hier past ook bij dat bewoners uitspreken dat het normaal zou moeten zijn om elkaar aan te spreken op gedrag dat strijdig is met de waarden die belangrijk zijn voor het eiland. Tegenover die wens staat ook het gevoel dat het aanspreken op gedrag spannend is in een kleine gemeenschap.

Er is een breed gevoel dat landelijke wetten en regels lang niet altijd werkbaar zijn op het eiland omdat de problematiek niet te vergelijken is met een willekeurige plaats in Nederland. Bijvoorbeeld bij

de toewijzing van huurwoningen of huurbescherming bij tijdelijke verhuur gaat de voorkeur uit naar een status aparte voor het eiland.

Het gevoel van zelfredzaamheid zien we ook terug in het onderwerp duurzaamheid: als de energievoorziening van ons zelf is en alle opbrengsten naar het eiland gaan, dan is een zichtbare vorm van opwekking van hernieuwbare energie gemakkelijker om te accepteren.

Hoe werken de doelen door?

De vijf belangrijke doelen spelen een rol als achtergrond van de regelgeving in het bestemmingsplan. Daarnaast zullen de vijf doelen in een op te stellen omgevingsvisie worden geagendeerd en uitgewerkt. De doelen zijn zowel voor de gemeente als voor bewoners, instellingen en bedrijven van belang.

Wat kan de overheid doen?

1. Informeren (wat zijn nu eigenlijk de regels en mogelijkheden).
2. Helpen (door samen met bewoners handleidingen te maken of hulp te bieden bij planvorming, maar ook door subsidieverstrekking waar dat mogelijk is (bijv. bij duurzaamheidsmaatregelen)).
3. Handhaven (belangrijk voor bewoners omdat het een gevoel geeft van eerlijkheid i.p.v. pech of geluk).
4. Reguleren (door regels en mogelijkheden af te stemmen op de doelen bijvoorbeeld bij de schaarse categorie goedkope woningen).

Wat kunnen bewoners, instellingen en bedrijven doen?

1. Denken en doen vanuit waarden.
2. Elkaar aanspreken.

3 **Uitgangspunten aan de hand van de thema's**

3.1 Thema permanent wonen en permanent versus recreatieve bewoning

De grote lijn uit de interactieve bijeenkomsten (zie ook het verslag)

- Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem. Permanente bewoning moet aantrekkelijk blijven en is van belang voor de leefbaarheid.
- Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste.
- Recreatief wonen ondersteunt de economie en is daarom ook van wezenlijk belang.
- Behoud van beide vormen van wonen (de kern van het dorp permanent en daaromheen recreatief) is goed.
- In verband met de leefbaarheid is er een specifieke wens om gezinnen te kunnen huisvesten.
- Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst.
- Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding.
- De daling van de bezettingsgraad van recreatiewoningen is een negatieve trend, probeer dit tegen te gaan.
- Handhaving ten aanzien van oneigenlijk gebruik moet beter.

NB: voor de begripsbepalingen in het nieuwe bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- a. bewoning: de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen);
 - 1. permanente bewoning: het gebruiken van woonruimten als vaste woonplaats;
 - 2. recreatieve bewoning: de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- b. vaste woonplaats:
het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.
- c. weekend- en/of verblijfsrecreatie:
het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;
- d. hoofdgebouw;
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.³

³ Voor wat betreft het begrip hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk is aangesloten bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit leidt ertoe dat geen interpretatieverschillen tussen het bestemmingsplan en de regeling voor het omgevingsvergunningvrije bouwen kan ontstaan.

- e. bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, niet zijnde een overkapping.⁴
- f. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;
- g. bruto vloeroppervlak:
de oppervlakte van bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende bouwlagen in een bestaande hoofdgebouw hebben.

Uitgangspunten

1. We behouden het onderscheid tussen de woonbestemming en de recreatieve bestemmingen (zie de kaarten na paragraaf 3.1 voor de huidige woonbestemming en recreatieve bestemmingen).
2. De gemeentelijke handhaving is mede gericht op handhaving van permanente bewoning en recreatieve bewoning waar deze bestemmingen van toepassing zijn.
3. Bij de herontwikkeling van transformatieplekken en de ontwikkeling van invulplekken in het dorp is permanente bewoning het uitgangspunt.⁵
4. De transformatie/invulplekken waar de gemeente eigenaar van is zullen in het bestemmingsplan voor permanent wonen worden bestemd.⁵
5. Voor transformatie/invulplekken waar de gemeente geen eigenaar van is, zal onder voorwaarden voor de stedenbouwkundige invulling en voor de woningmix worden meegewerkt aan plannen voor permanente bewoning.
6. De woonadressen die in het verleden op basis van een schriftelijke toestemming van B&W, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, en voor onbepaalde tijd de mogelijkheid hebben gekregen voor gebruik als tweede woning met behoud van het recht om de woning permanent te gebruiken, krijgen in het bestemmingsplan een bestemming die de twee vormen van gebruik toestaat. We passen voor deze woningen de bestemming Recreatie 3 toe uit het geldende bestemmingsplan. Deze reeds in Schiermonnikoog dorp voorkomende bestemming staat zowel het recreatieve gebruik als het gebruik als permanente woning toe.
7. In verband met de urgentie van sociale woningbouw/de realisering van goedkope woningen wordt ingezet op een kleinschalige uitbreiding van 10 à 15 woningen aan de oostrand van het dorp. De invul-/transformatieplekken zullen namelijk niet op korte termijn (binnen anderhalf jaar) beschikbaar zijn.

⁴ Overkappingen zijn uitgezonderd in de definitie van bijbehorende bouwwerken, omdat overkappingen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn.

⁵ Exclusief locatie oude brandweerkazerne waarvoor een onderzoek loopt naar huisvestigingsmogelijkheden voor een nautisch museum. Overige potentiële transformatie- en invulplekken zijn het bezoekerscentrum en de busremise.

8. Bij permanente woningen aan de Streken, die over het algemeen als klein worden ervaren, kunnen bouw mogelijkheden worden geboden op basis van het onderzoek Lytjhuizen. Dit onderzoek laat zien waar rekening houdend met cultuurhistorische waarden kleinschalige uitbreidings mogelijkheden kunnen worden geboden;
9. De bijgebouwenregeling wordt geactualiseerd en vereenvoudigd. Er komen duidelijke regels die handhaafbaar zijn. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden samengenomen omdat dit soort bouwwerken een vergelijkbare ruimtelijke impact hebben. De regeling waarbij bij recht 35 m² bijgebouwen mocht worden gebouwd en via binnenplanse mogelijkheid voor afwijkingen dit oppervlak mocht worden verruimd, wordt vervangen door één regeling bij recht. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn bij recht mogelijk tot 50 m² bij permanent bewoonde woningen in (over-)tuinen. De bestaande voorwaarde dat maximaal 20% van een bouwperceel/overtuin mag worden bebouwd blijft in stand.
10. Met het oog op behoud van de permanente woonfunctie en de leefbaarheid wordt het gedeeltelijk gebruiken van permanente woningen voor recreatieve doeleinden alleen na een afwijking (via een afwijkingsbevoegdheid) toegestaan. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden als de permanente bewoning een omvang behoudt van ten minste 60 m² van de begane grond van het hoofdgebouw in het beschermde dorpsgezicht en ten minste 100 m² van de begane grond van het hoofdgebouw in het gebied daarbuiten. Door minimale resterende maten te eisen blijft er een reële mogelijkheid voor het gebruik voor één of tweepersoonshuishouden en voor gezinnen. Dit is toegespitst op de begane grond, omdat juist het gebruik van de begane grond zorgt voor “ogen op de straat”. Tevens geldt daarnaast de voorwaarde dat maximaal 25% van het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw (begane grond en verdieping) dat binnen het bouwvlak is gelegen, voor recreatie wordt gebruikt. De eis voorkomt situaties waarin (bij woningen met een groot bruto vloeroppervlak) een disbalans ontstaat tussen de hoofdfunctie wonen en de toegevoegde recreatieve functie. Voorwaarden voor het gebruik van de afwijkingsbevoegdheid is dat de toegevoegde functie geen onevenredige afbreuk doet aan de leefbaarheid in de betrokken straat/buurt. Belangrijk is op welke wijze het bruto vloeroppervlak van een hoofdgebouw wordt berekend. Binnen de woonfunctie wordt de woning aangemerkt als hoofdgebouw. Door te bepalen dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd, is duidelijk wat bestemmingsplantechnisch behoort tot (de oppervlakte van) het hoofdgebouw. Voorts is van belang dat het gaat om het bestaande hoofdgebouw, het hoofdgebouw dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alle bouwlagen in een bestaand hoofdgebouw tellen mee voor het bepalen van het bruto vloeroppervlak, met uitzondering van een onderbouw/kelder en de zolder. Door het uitsluiten van de onderbouw/kelder en de zolder, wordt gestuurd op een ruimtelijk verantwoorde keuze in de verhouding tussen het permanente wonen en de recreatieve functie van de woning. Alleen die ruimten tellen mee, die ook daadwerkelijk worden bewoond en als zodanig zijn ingericht.
11. De woonadressen die op basis van een in het verleden verzonden brief van B&W, maximaal 25% van de bruto oppervlakte van de woning gebruiken voor recreatie, krijgen in het bestemmingsplan een daarbij passende juridische regeling. In 2007 hebben B&W, met instemming van de raad, naar alle woonadressen een brief gestuurd over het destijds nieuwe beleid voor

recreatief medegebruik van woningen. In deze brief is aangegeven dat recreatief gebruik tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning in het algemeen wordt toegestaan. Er is aangegeven dat het doen van een melding gewenst is. Woonadressen waarvoor een dergelijk gebruik is gemeld (dit zijn 20 adressen) of waarin aantoonbare inrichtingsmaatregelen zijn getroffen met het oog op recreatief medegebruik tot maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak, krijgen om deze reden een passende juridische regeling in het nieuwe bestemmingsplan.

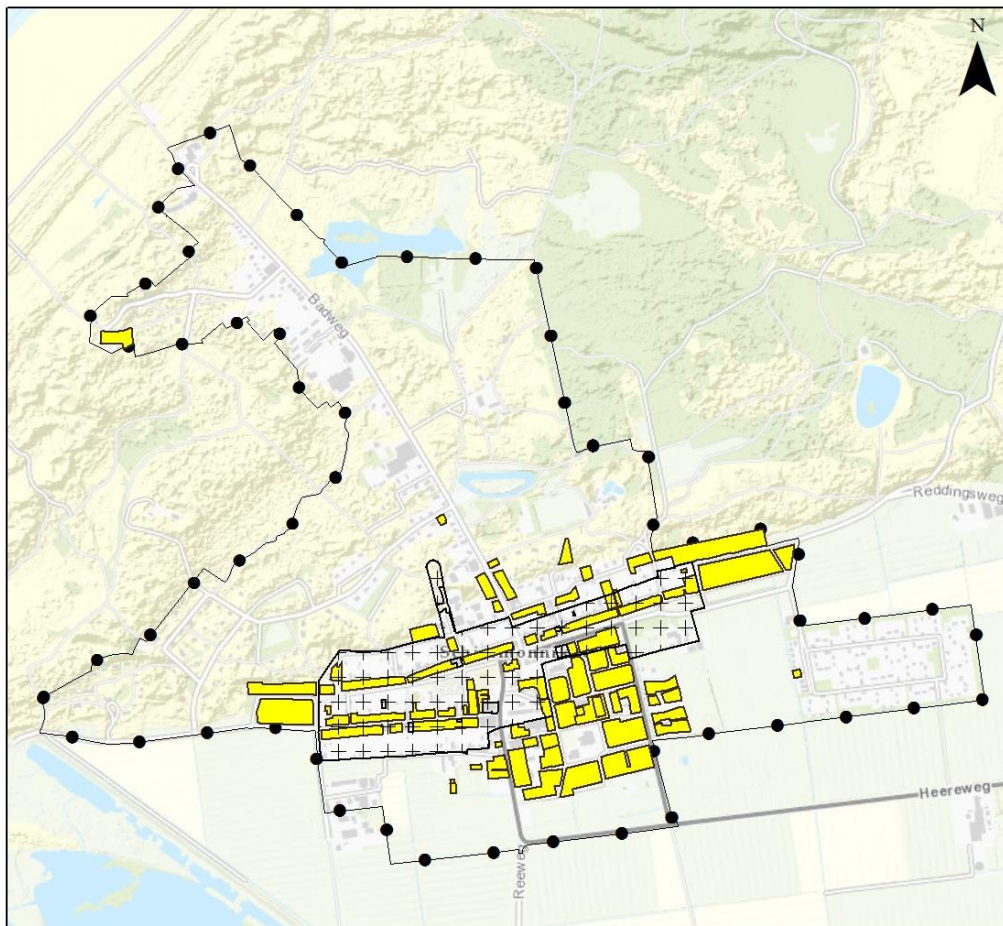
De woonadressen die op basis van het nieuwe beleid een onttrekkingsvergunning hebben gekregen voor het recreatieve gebruik tot maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak, krijgen eveneens een passende juridische regeling. In de brief die B&W in 2007 heeft verzonden is aangegeven dat recreatief gebruik tot maximaal 45% van het bruto vloeroppervlak van de woning alleen via een aanvraag en verlening van een onttrekkingsvergunning mogelijk is. Hierop is aan 24 woonadressen een dergelijke onttrekkingsvergunning verleend.

12. In het bestemmingsplan wordt de huisvestingsverordening voor de onderdelen die gericht zijn op het behoud van de woningvoorraad geïntegreerd.⁶ Dit gebeurt met het oog op heldere eenduidige regeling die begrijpelijk en goed te handhaven is. De samenhang tussen de beide instrumenten wordt verzekerd; begrippen en oppervlaktebepalingen worden op elkaar afgestemd.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. Op visieniveau (in de woonvisie of toekomstige omgevingsvisie) wordt gemarkeerd dat goedkope gezinswoningen een schaarse categorie woningen zijn. Uit het oogpunt van strategisch beheer van de woningvoorraad is het geheel of gedeeltelijk onttrekken van dit soort woningen aan het gebruik voor permanente bewoning, niet toegestaan. Alleen bij uitzondering en in omstandigheden die zwaarder wegen dan het behoud van een evenwichtige woningvoorraad kan daarvan worden afgeweken.
2. Er is een duidelijke behoefte aan betaalbare mogelijkheden om tijdelijk seizoensarbeiders te huisvesten op daarvoor geschikte locaties. De gemeente gaat de mogelijkheden hiertoe onderzoeken in samenwerking met de werkgevers.
3. De bezettingsgraad van recreatiewoningen kan niet of nauwelijks via wet- en regelgeving worden beïnvloed. Onderzocht wordt of het systeem van belastingen een middel kan zijn om de bezettingsgraad te beïnvloeden.

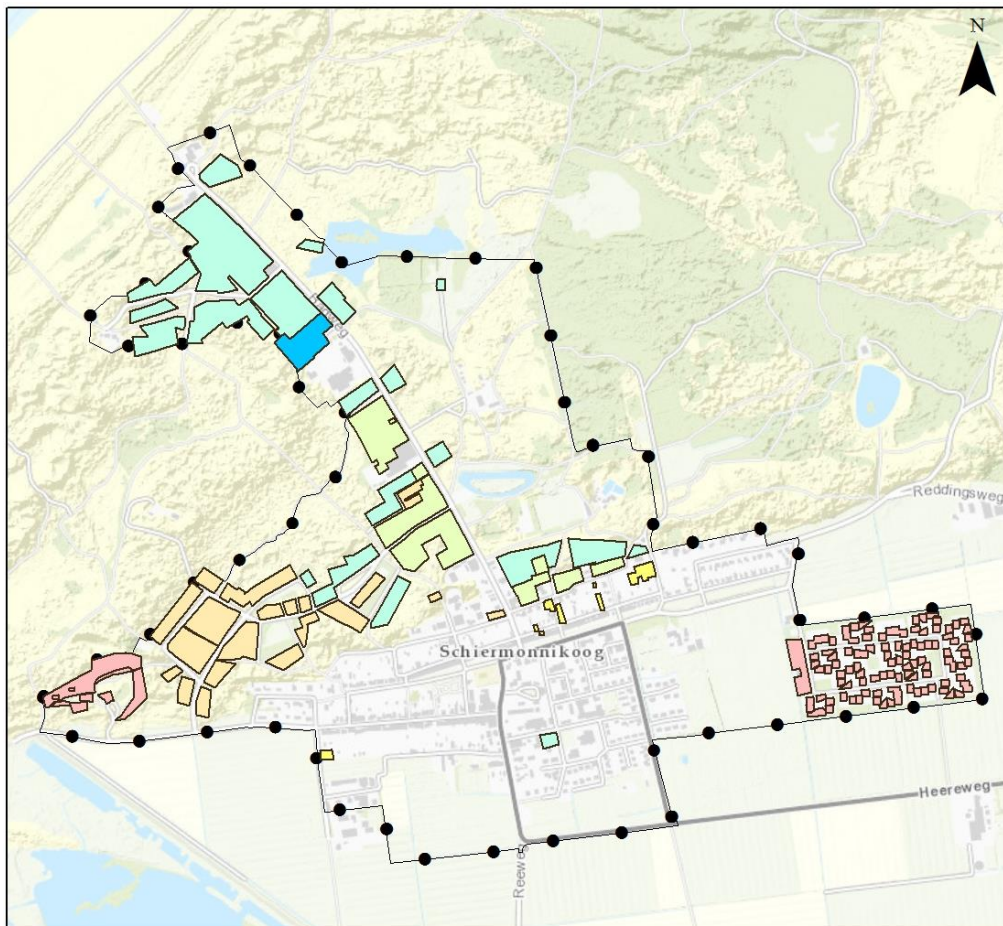
⁶ Er wordt een bestemmingsplan gemaakt met verbrede reikwijdte, gebruik makend van de Crisis en Herstelwet. Deze wet maakt het mogelijk om vooruit te lopen op de aankomende Omgevingswet. Onder de Omgevingswet worden in plaats van bestemmingsplannen omgevingsplannen gemaakt. In het omgevingsplan worden verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving geïntegreerd. De huisvestingsverordening is daar een van.



Legenda

- Beschermd_dorpsgezicht
- Hoofdbestemming_Wonen
- Bestemmingsplangrens Schiermonnikoog

Afbeelding 1. Wonen volgens huidig bestemmingsplan

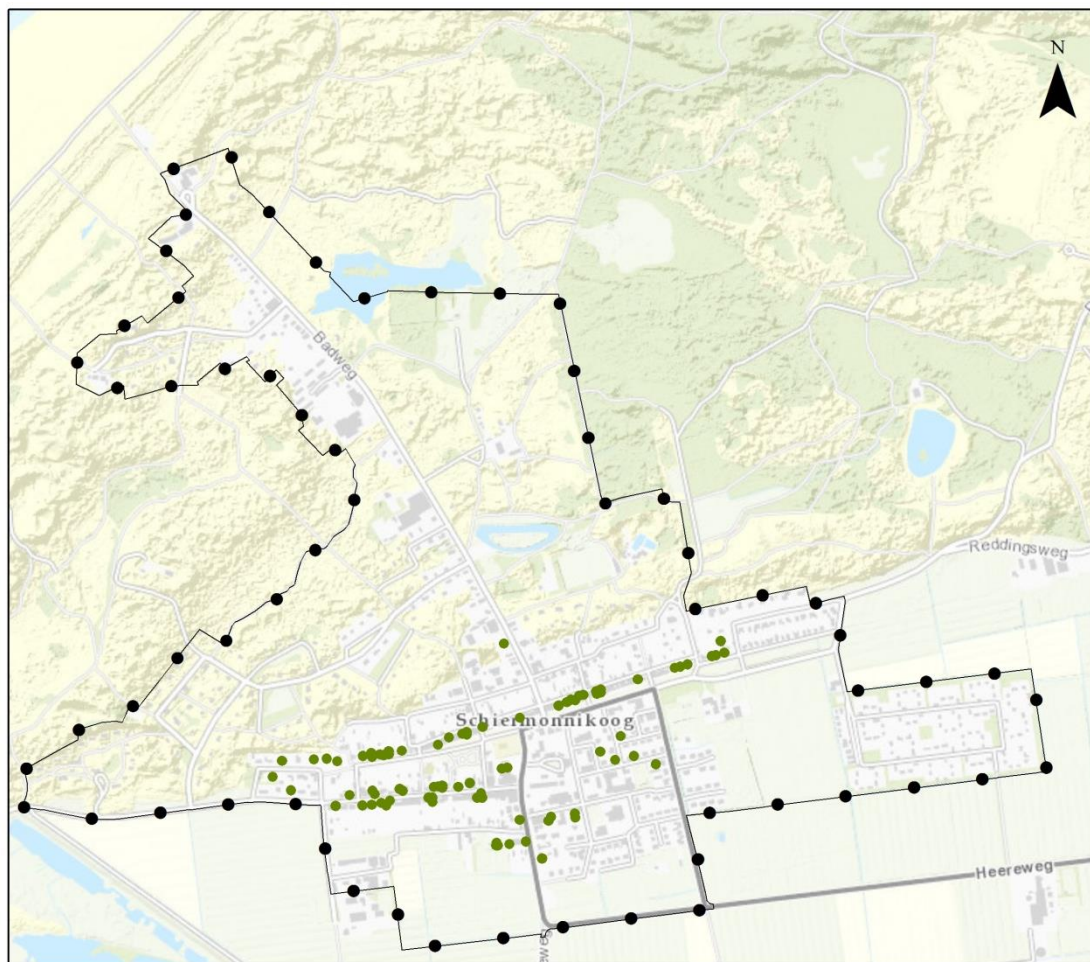


Legenda

Recreatiewoningen Schiermonnikoog

- Recreatiewoningen 1
- Recreatiewoningen 2
- Recreatiewoningen 3
- Recreatiewoningen 4
- Recreatiewoningen 5
- Recreatiewoningen 6
- Bestemmingsplangrens Schiermonnikoog

Afbeelding 2. Recreatiewoningen volgens huidig bestemmingsplan



Legenda

- Wonen én recreatie
- Bestemmingsplangrens Schiermonnikoog

Afbeelding 3. Woningen waarbij tevens toestemming is verleend voor recreatief gebruik van de gehele woning

3.2 Thema (over)tuinen

De grote lijn uit de interactieve bijeenkomsten (zie ook het verslag)

- De overtuinen zijn waardevol.
- Te veel bebouwing of onjuist geplaatste bebouwing is schadelijk voor de waarden.
- Bouwmogelijkheden in de overtuinen zijn echter wel van belang omdat de woonhuizen aan de Streken klein zijn.
- Als bouwen mooi/goed gebeurt is het eerder acceptabel.
- Handhaving moet beter, regels moeten redelijk zijn.

Tevens opgemerkt:

- Ook buiten het beschermde dorpsgezicht verliezen veel tuinen hun groene karakter. Dit is negatief voor het dorpsbeeld, voor de biodiversiteit en de waterhuishouding.

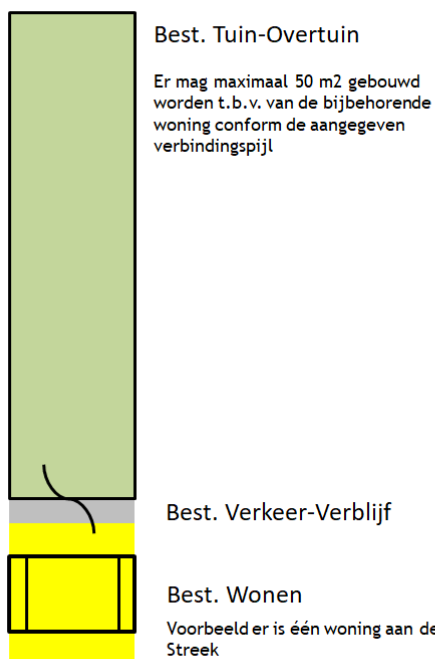
NB: Onder een overtuin verstaan wij een overtuin in cultuurhistorische zin zoals ook in het tot nu toe geldende bestemmingsplan voor Schiermonnikoog-Dorp wordt onderscheiden.

Uitgangspunten

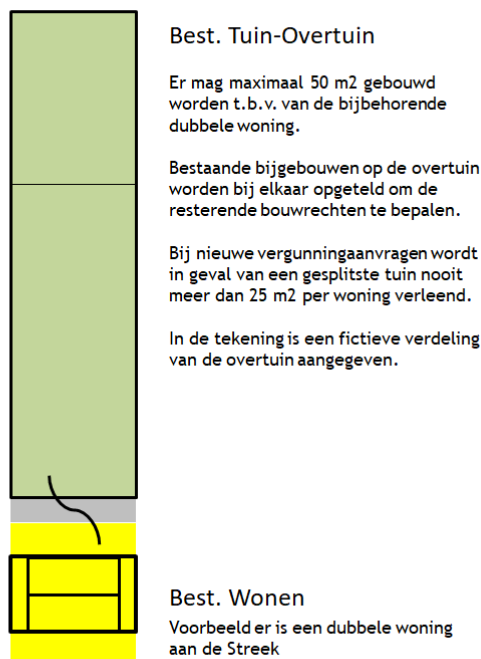
1. De waarden van de (over)tuinen worden samen met de samenleving in beeld gebracht. Een inspiratiegids wordt opgesteld en gecommuniceerd waarbij de waarden worden geïllustreerd en goede voorbeelden worden gegeven van inrichting en bebouwing die met respect voor de waarden zijn/kunnen worden gerealiseerd.
2. De complexe regelgeving wordt vereenvoudigd zodat deze transparanter is, eenduidiger en daardoor ook beter uit te leggen en te handhaven is.
3. Voor de functies permanente bewoning wordt bij recht mogelijkheid gegeven voor 50 m² bijbehorende bouwwerken en overkappingen (nu is dit 35 m² aan bijgebouwen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om het oppervlakte te verruimen).
4. Het recht voor bijgebouwen geldt per aaneengesloten achterliggende (al dan niet gesplitste) overtuin. De overtuin wordt middels een aanduiding of omschrijving in het bestemmingsplan gekoppeld aan het hoofdgebouw dat is gelegen aan de Streek (zie de hierbij horende principe-tekeningen). Gebouwen anders dan ten behoeve van het hoofdgebouw aan de Streek zijn niet toegestaan, tenzij er reeds in het geldende bestemmingsplan een specifieke aanduiding recreatiewoning is toegekend.
5. In het geval er aan de Streken bijzondere functies aanwezig zijn al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning, met een achtergelegen bijbehorende overtuin, gelden in beginsel dezelfde rechten als bij een overtuin bij het wonen. Een bijbehorende bouwwerk of overkapping kan in de overtuin worden gerealiseerd tot maximaal 50 m². Het gaat dan om ondersteunende bijbehorende bouwwerken waarin geen bedrijfsmatige activiteit zoals detailhandel wordt uitgevoerd maar waarin opslag plaatsvindt ten behoeve van de bedrijfswoning of de bijzondere functie.
6. Er wordt in het bestemmingsplan ook een algemene beschermende regeling opgenomen die het geheel verhard van voortuinen e.a. in het zicht gelegen tuinen tegen gaat.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

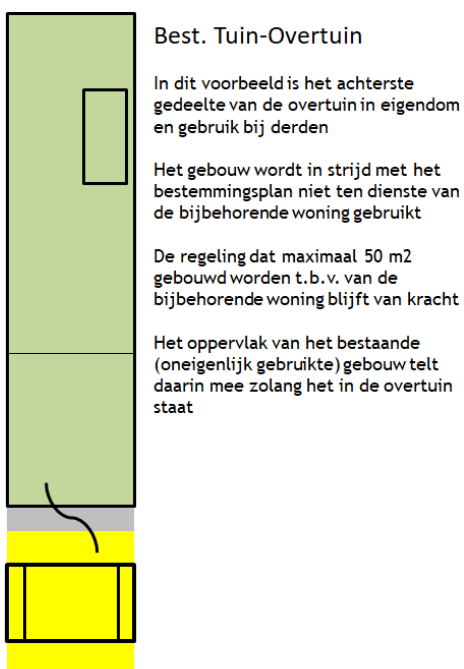
1. De op te stellen inspiratiegids is aanvullend op de welstandnota en kan aanvullend zijn op het terrassen- en reclamebeleid.



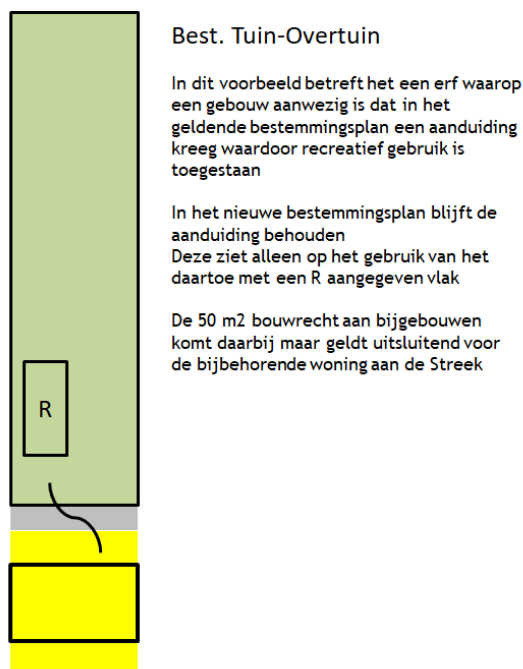
BASISREGELING 1 WONING 1 OVERTUIN



VARIANT DUBBELE WONING GESPLITSTE TUIN



VARIANT OVERTUIN DEELS VERKOCHT



VARIANT TOEGEKEND RECREATIEF GEBRUIK

3.3 Thema groene zone Langestreek

De grote lijn voor de groene zone Langestreek

- De groene zone langs de Langestreek is waardevol.
- Een meerderheid vindt dat terrassen schade kunnen opleveren.
- Een meerderheid is van mening dat terrassen niet moeten worden toegestaan of onder strenge voorwaarden.

Tevens opgemerkt:

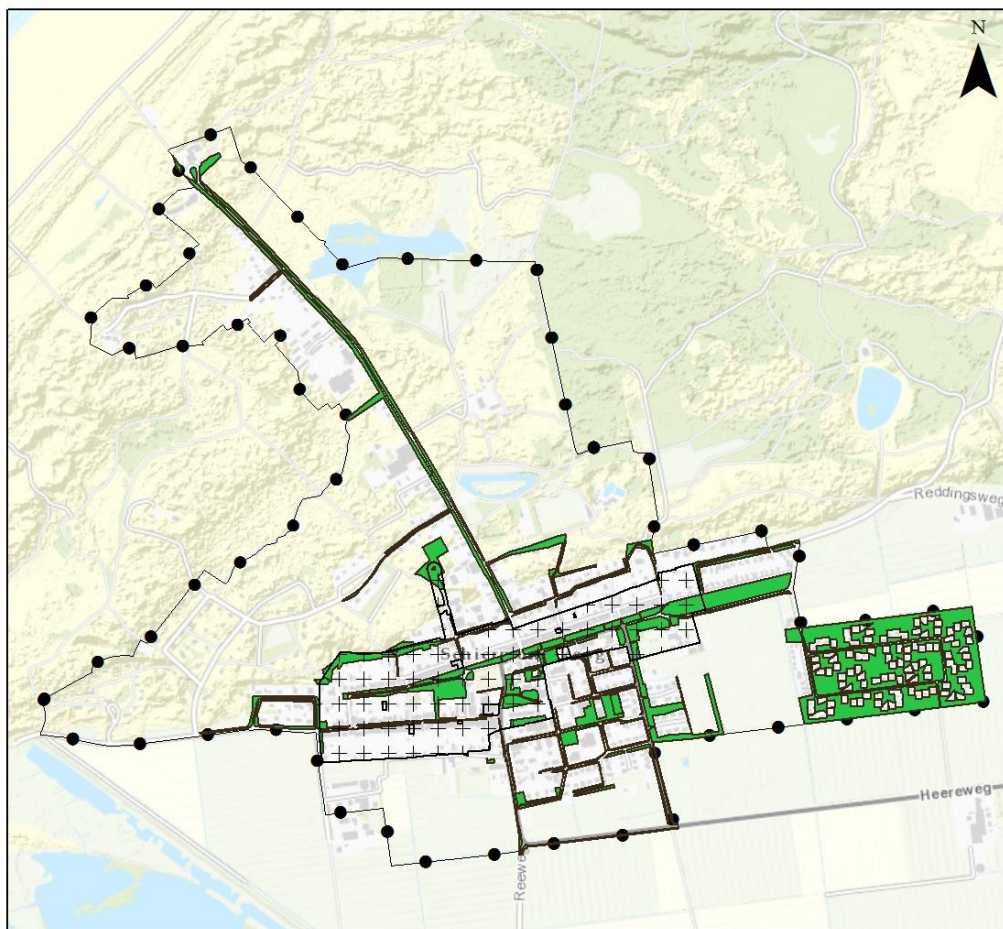
- Niet alleen het groen langs de Langestreek is van belang. Er is veel openbaar groen in de dorpskom dat waardevol is. Bijvoorbeeld de groene open ruimte aan de Burgemeester Van de Wormstraat/Langestreek.
- Naast openbaar groen in het algemeen zijn de bomen langs de Streken waardevol. Veel bomen zijn mede door ziekte gesneuveld. Dit is een te herstellen waarde.

Uitgangspunten

1. In de groene zone van de Langestreek wordt het gebruik ten behoeve van terrassen uitgesloten.
2. Bestaande terrassen in het groengebied aan de Langestreek kunnen blijven voortbestaan zolang ze onderdeel uitmaken van een aangrenzend bestaand horecabedrijf. Als de aangrenzende horecafunctie komt te vervallen wordt het terras opgeruimd en de groenzone hersteld.
3. Met exploitanten van bestaande terrassen worden afspraken gemaakt over zorgvuldig materiaalgebruik van de terrasinrichting en de omheining met hagen.
4. De hoofdgroenstructuur wordt in het bestemmingsplan bestemd.
5. Dat wat in het geldende bestemmingsplan als "Groen" is bestemd behoudt deze bestemming.
6. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen deze bestemming voorerven geheel of gedeeltelijk te verharden als er aangrenzend aan de openbare ruimte bijzondere functies zijn gevestigd waarbij verharding uit het oogpunt van bereikbaarheid en/of vanwege de aard van de functies noodzakelijk is.
7. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen deze bestemming bouwwerken te realiseren voor het fietsparkeren als er aangrenzend aan de openbare ruimte bijzondere functies zijn gevestigd waarbij dit voor bezoekers noodzakelijk is. Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de vorm waarin dit gebeurt. Eenvoudige houten hekwerken met behoud van een groene ondergrond worden in ieder geval als passend aangemerkt.

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. De te behouden en te versterken bomenstructuur wordt op visieniveau vastgelegd.
2. Onderzocht wordt hoe bomen langs de Streken zo goed mogelijk kunnen worden beschermd en of en hoe boomstructuren kunnen worden versterkt/teruggebracht.



Legenda

-  Beschermd_dorpsgezicht
-  Hoofdbestemming_Groen
-  Bestemmingsplangrens Schiermonnikoog

Afbeelding 4. Bestemming 'Groen' volgens geldend bestemmingsplan

3.4 Thema maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht

De grote lijn voor maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermde dorpsgezicht

- De vormgeving is belangrijker dan de toegestane hoogten.
- Met een handreiking en hulp bij planvorming wordt het meest bereikt.
- Leg tevens uit als iets niet goed is en handhaaf.
- Gebruik de kennis die aanwezig is op het eiland.

De grote lijn voor luifels en overkappingen aan gevels

- Luifels en overkappingen aan gevels moeten kunnen als het maar goed gebeurt.

Tevens opgemerkt:

- De bouw mogelijkheden zouden als het gaat om het verduurzamen van woningen moeten worden geliberaliseerd.

NB: Onder een luifel of overkapping verstaan we een dak aan de buitenzijde van een gebouw dat met een horizontale kant aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, of een dak/overkapping of zonnescherm dat wordt ondersteund door palen/kolommen.

Uitgangspunten

1. De manier waarop je in het beschermde dorpsgezicht kan bouwen en verbouwen (hoofgebouwen, aan- en uitbouwen, luifels/overkappingen, en verbouwen ten behoeve van het verduurzamen) wordt samen met de samenleving in beeld gebracht. Hiertoe wordt een meedenkgroep samengesteld uit bewoners onder begeleiding van een of twee experts. Een inspiratiegids wordt opgesteld en gecommuniceerd waarbij de principes worden toegelicht en goede voorbeelden worden gegeven. De gids is voor het beschermde dorpsgezicht aanvullend voor de welstandnota en wordt als uitgangspunt gebruikt bij aanvragen. Hiertoe zal deze gids ook worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is belangrijk daarbij ook te kijken naar passende inrichting en materialisatie van in het zicht gelegen ruimtes en gevels en goede voorbeelden te geven van wat passend is.
2. De maatvoeringsvereisten voor goot- en bouwhoogten en voor de hellingshoek van de kap in het beschermde dorpsgezicht van het geldende bestemmingsplan (goothoogte maximaal 3,5 m, bouwhoogte maximaal 8 meter) blijven in principe (zie voorgaande) gehandhaafd. Ook buiten het beschermde dorpsgezicht is er geen aanleiding de maximale maten te wijzigen.
3. Een uitzondering wordt gevormd voor het eilanderhuis. Eilanderhuizen zijn dermate kenmerkend voor Schiermonnikoog en het beschermde dorpsgezicht dat behoud uit cultuurhistorisch opzicht gewenst is. De oorspronkelijke eilanderhuizen krijgen in het bestemmingsplan de aanduiding "karakteristiek". Bij deze woningen is het bestemmingsplan gericht op behoud van de bestaande goot- en bouwhoogte en kapvorm.

4. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee huizen in het beschermde dorpsgezicht kunnen worden verruimd voor zover dat in overeenstemming is met het onderzoek naar Lytjhúzen⁷.
5. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van luifels/overkappingen aan gevels van bijzondere publieksgerichte functies (detailhandel, horeca of maatschappelijke functie) in het beschermde dorpsgezicht. Bij deze afwijkmogelijkheden worden voorwaarden opgenomen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing in het beschermde dorpsgezicht op basis van de op te stellen inspiratiegids.
6. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee woningen bij afwijking aan de buitenzijde kunnen worden geïsoleerd met het oog op verduurzaming (overschrijding van het bouwvlak).
7. Er wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarmee woningen in het beschermde dorpsgezicht (daarbuiten zijn deze al vergunningvrij) bij afwijking kunnen worden afgedekt met zonnepanelen of dakpannen met zonnecellen zolang deze uit het zicht zijn gelegen of niet zichtbaar zijn door kleur en materiaalgebruik (bij zichtbare dakdelen dus alleen dakpannen waarbij de kleur is afgestemd op de kleur van de bestaande dakbedekking).

Ingebrachte punten die aandacht verdienen buiten het instrument bestemmingsplan

1. De op te stellen inspiratiegids is aanvullend op de welstandnota en kan aanvullend zijn op het terrassen- en reclamebeleid.
2. Onderzocht wordt hoe de terugkoppeling van welstandadviezen naar initiatiefnemers kan worden verbeterd.
3. Er wordt gekeken naar de gewenste regelgeving voor warmtepompen qua geluid en ruimtelijke inpassing. Doel is een regeling waarbij warmtepompen in bouwwerken buiten de woning mogen als de geluidproductie binnen bepaalde normen blijft en als het ruimtelijk goed wordt ingepast.

⁷ Februari 2019, Sandra van Assen en Annelies Hartman.

4 Overige uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden. Daarnaast regelt het bestemmingsplan of je ergens mag bouwen en of je het op een bepaalde manier mag inrichten. In de navolgende indeling wordt eerst ingegaan op het gebruik en daarna op de rechten om te bouwen of in te richten.

4.1 Gebruik

Het gebruik wordt in het bestemmingsplan in hoofdlijnen geregeld door het toekennen van bestemmingen die de hoofdfunctie van gebieden regelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan gelden in functioneel opzicht de volgende uitgangspunten:

1. De bestemmingen zoals toegekend in het geldende bestemmingsplan blijven in grote lijnen in tact.
2. De naamgeving van de bestemmingen worden aangepast aan de nu wettelijk geldende regels (regels met het oog op standaardisering).
3. Inhoudelijke aanpassingen zijn aan de orde vanwege:
 - inmiddels verleende vergunning voor afwijkingen van het bestemmingsplan via een binnenplanse of buitenplanse vrijstelling of afwijkingsbevoegdheid. Deze afwijkingen worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan;
 - voor potentiële invul- en transformatieplekken geldt in grote lijnen dat deze plannen via een separate bestemmingsplanherziening worden opgepakt (zie onder 4.1.1);
 - de wens tot vereenvoudiging/flexibilisering van regelgeving leidt in een enkel geval tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook moeten de regels in een enkel geval op basis van actuele inzichten voortkomend uit jurisprudentie worden aangevuld. Dit is uitgewerkt onder 4.1.2
 - tot slot zijn er aanpassingen ten gevolge van standaardisering op rijksniveau (zie onder 4.1.3).

4.1.1 Potentiële invul- en transformatieplekken

Oude brandweerkazerne: De locatie van de oude brandweerkazerne wordt onderzocht voor een vestiging van een nautisch museum. Mocht het Nautisch museum niet van de grond komen dan zal gekeken worden of de tekorten op de woningmarkt mede op deze locatie kunnen worden verholpen.

Oude Bezoekerscentrum: Op het moment dat de nieuwbouw van een Bezoekerscentrum aan de Reeweg 9 rond komt, kan het bezoekerscentrum verplaatst worden. Op de vrijkomende locatie kan in dat geval woningbouw plaatsvinden.

Busremise: Voor de busremise wordt een verplaatsing voorzien naar de Knuppeldam. De vrijkomende locatie kan herontwikkeld worden voor permanente bewoning. De gemeente zal met de grondeigenaar in overleg gaan over een intentieovereenkomst daartoe waarna een verdere uitwerking zal volgen.

Hotel Rijsbergen: De monniken zijn met de eigenaren van Hotel Rijsbergen overeengekomen dat zij zich kunnen huisvesten in dit gebouw. Inmiddels is vergunning verleend voor het gebruik als klooster via de zogenaamde kruimelregeling. In het toekomstige bestemmingsplan krijgt het hotel een op het maatschappelijk-religieuze gebruik toegesneden bestemming.

Locatie Oost: In verband met de urgentie van sociale woningbouw/de realisering van goedkope woningen wordt ingezet op een kleinschalige uitbreiding van 10 á 15 woningen aan de oostrand van het dorp. Dit is de locatie in aansluiting op de nieuwbouw aan de Dominee Hasperstraat en Martha Karststraat. De invul/transformatieplekken binnen de bestaande contouren van de bebouwde kom zullen namelijk niet op korte termijn (binnen anderhalf jaar) beschikbaar zijn. Ten behoeve van de woningen wordt vooreerst een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Nieuwe busremise

Ten noorden van de nieuwbouw wordt de komst van de nieuwe busremise voorzien. Ook de planvorming van deze busremise wordt voorbereid. Hiervoor wordt een zelfstandige procedure gevolgd.

4.1.2 Vereenvoudiging/ flexibilisering/actualisering

- De gemeente wil het onderscheid tussen de bestemmingen Verkeer- verblijf en Verkeer- parkeren laten vervallen. In het geldende bestemmingsplan valt de onderverdeling tussen deze bestemmingen niet samen met de feitelijke aanwezigheid van parkeerlocaties. Beide bestemmingen betreffen verharde openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte met wegen, paden en parkeerplaatsen blijft in principe behouden en als deze wordt heringericht gebeurt dit in overleg met omwonenden.
- In het geldende bestemmingsplan zijn bestaande horecabedrijven, detailhandelsvestigingen en bedrijven bestemd. Daarnaast zijn kleinschalige functies bij het wonen toegestaan. Dit geldt voor aan-huis-verbonden- beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van de totale oppervlakte aan gebouwen op een bouwperceel. Ook detailhandel kan worden toegestaan bij het wonen. Hiervoor bestaat een afwijkingsmogelijkheid. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zal deze bevoegdheid opgenomen met als voorwaarde dat de vestiging niet leidt tot onevenredige verstoring van distributieve voorzieningen op Schiermonnikoog en geen onevenredige verstoring optreedt van de gewenste detailhandelsstructuur. Recente jurisprudentie wijst uit dat een dergelijke regeling goed moet worden onderbouwd. Vanwege de bijzondere eilandsituatie van Schiermonnikoog verwachten wij dat dit ook mogelijk is.
- Op basis van jurisprudentie is gebleken dat het noodzakelijk is om in het bestemmingsplan aan te geven welke locaties gebruikt mogen worden voor (terugkerende) evenementen. Bij de locaties nabij het Wantij (kermis) en de Willemschhof (strúnmarkt) zal daarom worden aangegeven dat het gebruik voor evenementen op de betrokken locaties is inbegrepen.

4.1.3 Aanpassingen aan de thans geldende standaarden

In principe zijn de huidige hoofdbestemmingen uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Daar waar inmiddels functiewijzingen zijn vergund worden deze verwerkt.

Een enkele bestemming moet vanwege de inmiddels geldende wettelijke vereisten een andere naam krijgen. In het hierna opgenomen schema is dit aangegeven.

Schiermonnikoog - Dorp

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten	Wijze van meten
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Agrarisch – Cultuurgrond	Agrarisch – Cultuurgrond
Artikel 4 Bedrijf	Bedrijf
Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorzieningen	Bedrijf – Nutsvoorzieningen
Artikel 6 Bedrijventerrein	Bedrijventerrein
Artikel 7 Detailhandel	Detailhandel
Artikel 8 Groen	Groen
Artikel 9 Horeca	Horeca
Artikel 10 Maatschappelijk	Maatschappelijk
Artikel 11 Maatschappelijk – Vuurtoren	Maatschappelijk – Vuurtoren
Artikel 12 Natuur	Natuur
Artikel 13 Recreatie – Kampeerboerderij	Recreatie – Kampeerboerderij
Artikel 14 Recreatie – Kampeerterrein	Recreatie – Kampeerterrein
Artikel 15 Recreatie – Kinderboerderij	Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij
Artikel 16 Recreatie – Manege	Sport - Manege
Artikel 17 Recreatie – Recreatiewoningen 1	Recreatie – Recreatiewoningen 1
Artikel 18 Recreatie – Recreatiewoningen 2	Recreatie – Recreatiewoningen 2
Artikel 19 Recreatie – Recreatiewoningen 3	Recreatie – Recreatiewoningen 3
Artikel 20 Recreatie – Recreatiewoningen 4	Recreatie – Recreatiewoningen 4
Artikel 21 Recreatie – Recreatiewoningen 5	Recreatie – Recreatiewoningen 5
Artikel 22 Recreatie – Recreatiewoningen 6	Recreatie – Recreatiewoningen 6
Artikel 23 Sport	Sport
Artikel 24 Tuin	Tuin
Artikel 25 Tuin – Overtuin	Tuin – Overtuin
Artikel 26 Verkeer – Parkeren	Vervalt en wordt ondergebracht onder Verkeer - Verblijf
Artikel 27 Verkeer – Verblijf	Verkeer – Verblijf
Artikel 28 Wonen	Wonen
Artikel 29 Wonen – Wooncentrum	Wonen – Wooncentrum
Artikel 30 Waarde – Beschermd Dorpsgezicht	Waarde – Beschermd Dorpsgezicht
Artikel 31 Waterstaat- Waterkering	Waterstaat- Waterkering
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel	Anti-dubbeltelregel
Artikel 33 Algemene bouwregels	Algemene bouwregels
Artikel 34 Algemene gebruiksregels	Algemene gebruiksregels
Artikel 35 Algemene ontheffingsregels	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 36 Overgangsrecht	Overgangsrecht
Artikel 37 Slotregel	Slotregel

4.2 Regels voor het bouwen

Samenvattend de uitgangspunten zoals bij de thema's in hoofdstuk 3 aan bod gekomen zijn

Ten aanzien van de maatvoeringen van hoofdgebouwen blijven de bestaande maatvoeringen zoals opgenomen in het bestemmingsplan behouden. Ten behoeve van het behoud van eilanderhuizen wordt de aanduiding "karakteristiek" opgenomen die is gericht op het behoud van de huidige bouwvorm (goothoogte, bouwhoogte en dakvorm).

De regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden onder een noemer gebracht omdat deze bouwwerken een zelfde ruimtelijke impact hebben. Naast de regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen (in de volksmond bijgebouwenregeling genoemd) is er een regeling voor overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde (dit voor bouwwerken zoals een speeltoestel en konijnenhok ed.).

Ten aanzien van de bouw mogelijkheden in de overtuinen is al aangegeven dat de rechtensregeling met verschillende afwijkmogelijkheden vervangen wordt door een regeling bij recht tot maximaal 50 m² (bijbehorende bouwwerken en overkappingen). Daarbij wordt vastgehouden aan een maximum van 20% van de (totale) overtuin.

Voor bouwpercelen waarop woningen staan geldt op dit moment een bouwrecht van 35 m² bij afwijking te verruimen tot 50 m². Ook hier wordt de rechtensregeling van 50 m² opgenomen met behoud van de voorwaarde dat maximaal 20% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

Recreatiewoningen in de bestemmingen die hierop gericht zijn behouden hun bestaande maximale omvang en bijgebouwenrechten tot maximaal 10 m².

Aanvullend uitgangspunt onderkeldering

Onderkeldering is mogelijk mits dit zeer zorgvuldig kan worden ingepast op de betrokken locatie en in beginsel plaatsvindt binnen het bouwvlak. De zorgvuldige inpassing betreft de ruimtelijke en verkeerskundige inpassing, de waterhuishoudkundige inpassing en de inpassing ten opzichte van belangen van belendende functies. Tevens mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van eventuele natuurwaarden. Het thema onderkeldering zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien er aanvragen komen voor onderkeldering zullen deze via een aparte buitenplanse procedure worden afgewogen (en voor zover aan de orde) worden vergund. Dit heeft als voordeel dat het onderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd en niet voor alle potentieel daarover in aanmerking komende locaties in het bestemmingsplangebied hoeft te worden uitgevoerd.

Bijlage

Verslag van de bijeenkomsten

Bewonersmiddag en avond 8 februari 2018

WAT VOOR EILAND WILLEN WE ZIJN

Wat zeiden bewoners over de stellingen, M = reacties op de middag, A = reacties op de avond

STELLINGEN

DOELGROEPEN TOERISME EN RECREATIE

1. Schiermonnikoog moet aantrekkelijk zijn voor veel verschillende doelgroepen
2. Natuurlijk zijn toeristen welkom, maar er zijn grenzen

Stelling 1 (Op de middag en avond overwegend groene smileys, beperkt aantal blauw en rood)

- Dit ligt genuanceerd A,M;
- Meerdere doelgroepen is goed, maar geen motorclubs, geen Appelhof, jetskiën of andere luidruchtige vormen van recreatie A,M;
- Als je consequent zou kiezen voor rust en natuur en dit ver doorvoert komen er geen jongeren meer M;
- De doelgroepen dagrecreanten en rustzoekers staan tegen over elkaar. De eerste groep gaat met de bus naar het strand, verkeert in de drukte en zorgt voor drukte, de tweede zoekt juist rust en natuur A.
- Het eiland zoals 't is, is mooi en krijgt het publiek wat daarbij hoort A.

Stelling 2 (Op de middag en avond overwegend groene smileys, beperkt aantal blauw en rood)

- In het hoogseizoen is er veel nachttoerisme, geeft wel overlast M;
- Bezoekers (veelal jongeren) die teveel drank gebruiken en in de nachtelijke uren voor overlast zorgen in het hart van dorp. Dat zou wel minder mogen. Daar wordt tegen ingebracht dat er geen grenzen kunnen worden gesteld aan de hoeveelheid alcohol die mensen consumeren A.
- Grenzen worden gevormd door hoe het hier is, iedereen is welkom maar het publiek selecteert zichzelf A.

STELLINGEN
DUURZAAMHEID

1. Schiermonnikoog moet sneller zelfvoorzienend worden door regels op te leggen aan de inwoners
2. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, bijvoorbeeld met een windmolen of een zonneveld

Stelling 1 (De meeste smileys waren rood, toch ook wel groene smileys, minderheid blauw)

- Je moet dit niet opleggen A, M;
- Het jaagt mensen op kosten. Sommigen kunnen het niet betalen en als zij hun woning dan willen verkopen is de waarde van hun woning beperkter dan woningen die wel zijn verduurzaamd M.
- Het helpt niet, werkt niet. Beter is het om te faciliteren en te stimuleren A.

Stelling 2 (Overwegend groene smileys, minderheid blauw en rood)

- Als duurzame energieopwekking van onszelf is, is het makkelijker te accepteren M.
- Sommigen vinden een windturbine of zonneopstelling prima. Anderen zijn bang dat het door geld gestuurde ontwikkelingen worden; als er één is komen er meer M.
- Als je in 2020 zelfvoorzienend wil zijn, ga er dan ook voor. Logisch dat we er dan ook wat van gaan zien M, A.
- Als we een windturbine neerzetten kan het ook een voorziening zijn voor 15 jaar en kunnen we daarna zien of deze nog nodig is/of er alternatieven zijn A.
- Via innovatie zoveel mogelijk alternatieven zoeken die niet of minder zichtbaar zijn M, A. Voorbeeld waterstofgas A.

STELLINGEN
VOORZIENINGEN

1. Het winkelaanbod voor de eigen bevolking is het belangrijkste
2. Schiermonnikoog moet inzetten op slecht-weer-voorzieningen

Stelling 1 (in de middag: meerderheid groene smileys , avond: voornamelijk rode en blauwe smileys)

- Ja, natuurlijk is het in de eerste plaats nodig dat er voldoende aanbod is voor de inwoners M, A;
- We moeten ons wel realiseren dat de voornaamste geldstromen van de toeristen komen. Dankzij de toeristen zijn winkels economisch rendabel M, A;
- Voorwaarde is in ieder geval dat de winkels ook in de winter open zijn;
- Als er ook kleinere winkels bij mogen komen is dat positief. Concurrentie is gezond!

Stelling 2 (Overwegend groene smileys, beduidend minder blauwe en het minste rode smileys)

- Je komt voor Schiermonnikoog, dus geen Ikea ballenbak M;
- Bij aanhoudend slechtweer vliegen de kinderen bij de muren op, dus ja slechtweervoorzieningen M;
- Er is geen slecht weer, er is alleen slechte kleding A,M;
- Lytje Willem is waardevol, moet blijven M;
- Bezoekerscentrum wordt kleiner, zal daarom minder als slechtweervoorziening voor kinderen kunnen functioneren. Er moet toch iets zijn. Een overdekt zwembad, dat zou geweldig zijn M.
- Als een slechtweervoorziening commercieel uit had gekund, dan was deze er al geweest A.

STELLINGEN
VERKEER

1. Er zijn meer regels en handhaving van de ontheffingen nodig om het autoluwe karakter en de veiligheid te garanderen
2. Er wordt in het dorpshart alleen verkeer toegestaan dat langzamer rijdt dan 15 km/u

Stelling 1 (Overwegend groene smileys)

- Verkeer is voor het gevoel toegenomen M, A;
- Mensen vermoeden dat dit komt omdat er te gemakkelijk ontheffingen worden verleend. Handhaving is nodig M.
- Het overlastgevoel zit volgens een aanwezige tussen de oren, dat voertuigen groter worden is wel een probleem A.
- Een van de aanwezigen geeft op basis van eigen ervaringen aan dat het helemaal niet zo makkelijk is om een ontheffing aan te vragen M.
- Het meeste verkeer komt door zakelijke verkeersbewegingen. Dit hangt samen met de economie, bijvoorbeeld met bouwactiviteiten. Dit hebben we nu eenmaal nodig M;
- Bepaalde verkeersbewegingen zouden echt gekeerd moeten worden, als voorbeeld de bezorging van verse maaltijden vanaf de wal of de persoon die eigenlijk alleen een laptop bij zich heeft en toch met een auto naar het eiland komt. Er worden suggesties gedaan om mensen bewust te maken. Waarom fietsen bezorgen als de fietsenverhuur om de hoek is. Waarom de bedrijfsauto nemen om naar een café/restaurant te gaan als je ook een thermoskan mee kan nemen. Plan je bezorgroute bewust. Zorg voor een afhaalpunt en maak daar ook gebruik van, als het om internetbezorgingen gaat M, A.

Stelling 2 (middag: overwegend groene smileys, avond rood en blauwe smileys in de meerderheid)

- 30 km/uur is al erg langzaam. Rijd je met 30 km/uur door het dorp dan ben je minder lang in het dorp, dus minder hinderlijk dan met 15 km/uur. M
- In de zomer kan je sowieso niet harder dan 15 km/uur A
- 15 km/uur is niet handhaafbaar A
- Om overlast te beperken zijn andere maatregelen nodig zoals het verkeer helemaal uit het dorp halen/om het dorp heen leiden. M
- De elektrische bussen zouden wel langzamer moeten rijden. De bussen geven volgens sommigen trillingoverlast. M
- Het zijn andere zaken die voor onveiligheid zorgen zoals het gedrag en het parkeren van fietsers A.

BESTEMMINGSPANKWESTIES

1 PERMANENT WONEN

Betaalbare en passende woonruimte

De permanente woonfunctie

- Voldoende betaalbare woningen hoe doen we dat ?
Veranderplekken, inbreiding, uitbreiding
- Willen we dat de oude huizen in het dorps hart beschikbaar blijven voor permanente bewoning, en wat helpt daarbij ?

NB de grootte van de woning in ruimtelijk opzicht wordt behandeld bij kwestie 4

De grote lijn

- **Wegvloeien van het permanente wonen in de dorpskern is een probleem**
- **Aanwezigheid en betrokkenheid van mensen is het belangrijkste**
- **Daarnaast is er i.v.m. de leefbaarheid specifiek de wens om gezinnen te kunnen huisvesten**
- **Goedkope huur- en koopwoningen zijn dringend gewenst**
- **Voorkeur voor inbreidings- en transformatieplekken boven uitbreiding**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Het probleem is de zwarte gaten (onverlichte/slechts beperkt bewoonde huizen) in de dorpskern. Aanwezigheid en betrokkenheid (verenigingsleven, vrijwilligerswerk) zijn de waarden waarom het gaat.
- Wat verstaan we onder permanent wonen. Sociaal, cultuur en economisch gebonden aan de woonlocatie Schiermonnikoog.
- Soms is er een iemand ingeschreven van een stel, maar wordt er in de praktijk niet permanent gewoond. Het overtreden van de regels/bedoeling van de bestemming is storend, handhaving is in de praktijk moeilijk, en wordt gemist.
- Je kan mensen hier ook op aanspreken; het is erg belangrijk dat een volgende huiseigenaar ook echt binding heeft/krijgt met het eiland en er is.
- In het beschermd dorpsgezicht het permanent wonen behouden. Door de mogelijkheid van recreatieve verhuur daar wel te behouden kan het betaalbaar zijn om daar te kopen
- Er is een schreeuwende behoefte aan echt goedkope, sociale huurwoningen. Dat begint bij €275,- per maand. Maar ook woningen in de categorie €300,- tot €450,- per maand zijn hard nodig. Daarbij is het een probleem dat de landelijke toewijzingsregels voor corporaties ook gelden op het eiland. Als je inkomen te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dan is er geen betaalbaar alternatief.
- Geen marktpartij kan zo goedkoop woningen realiseren. Kan de overheid hierin iets betekenen? Of moet deze doelgroep bediend worden met Tiny Houses of ruwbouw woningen die door zelfwerkzaamheden worden afgebouwd door de toekomstige bewoners zelf. Of andere creatieve opties.

- Naast huur is goedkope koop ook nodig. De regeling waarbij eilanders voorrang krijgen bij verkoop van woningen onder de drie ton is waardevol en moet in stand blijven.
- Als er meer mogelijkheden zijn om te stimuleren dat er meer goedkope huur en koopwoningen komen, dan is dat zeer gewenst.
- Koopwoningen kunnen wel met een betaalbare prijs in de markt gezet worden, maar dan zou je prijsstijgingen bij doorverkoop moeten reguleren bijvoorbeeld door tussenkomst van de gemeente.
- Nieuwbouw wordt zeker niet als enige oplossing gezien. Als er nieuw gebouwd wordt gaat de voorkeur uit naar mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad en in invul- en transformatieplekken. Uitbreiding is dan waarschijnlijk niet nodig.
- Met name jongeren hebben behoefte aan woonruimte. Dat zijn in ieder geval de starters van het eiland zelf en ook de mensen die werken in bijvoorbeeld de horeca en de fietsverhuur. Zij wonen soms lange tijd in kamers in een pand van de werkgever. Dat is geen wenselijke situatie.
- Met nieuwbouw kan perspectief geboden worden aan gezinnen op het eiland
- Er zou de mogelijkheid moeten zijn om te sturen in de toewijzing zodat gezinswoningen ook bij gezinnen terecht komen. Nu is dat vrij.
- De gemeente zou de mogelijkheid moeten bieden voor zelfbouw, dan kun je goedkopere woningen realiseren. Vervolgens wel zorgen dat ze ook goedkoop blijven.
- Ook is het wenselijk dat er mantelzorgunits geplaatst kunnen worden bij bestaande woningen zodat tijdelijk zorg geleverd kan worden. Maatwerk is hier het sleutelwoord.
- Splitsing van bestaande grotere woningen kan ook kleinere betaalbare woningen opleveren
- De brandweerkazerne kan omgebouwd worden tot kleinere woonunits.
- Er staan op dit moment woningen leeg. Dat is een slechte zaak. Bij verkrotting moet de gemeente ingrijpen en de krotten bijvoorbeeld gaan opruimen
- De huisvestingsverordening heeft een opdrijvend effect op de huizenprijzen. Mensen gaan hun huizen boven de €300.000,- prijzen om de regels te omzeilen.
- Op andere eilanden wordt wel gewerkt met een omkering; toon maar aan dat je voldoet aan de eisen voor permanent wonen (Red. dit zou ook kunnen betekenen toon maar aan dat je voldoet aan de eisen voor aanwezigheid en betrokkenheid).
- In het geval van uitbreiding ook zoveel mogelijk bouwen in de strekenstructuur. Kleinschalige projecten die aansluit bij het dorp worden genoemd.
- Het bouwen van woon-werk woningen kan een aantrekkelijk segment zijn waarmee je ook de werkgelegenheid stimuleert.
- De gemeente zou starters op weg kunnen helpen door bijvoorbeeld startersleningen beschikbaar te stellen

2 PERMANENT EN RECREATIEF WONEN

Voldoende aanwezigheid en betekenis voor de samenleving

Te bespreken:

- Moet wat permanent is, permanent blijven
- Of laten we dit vrij

De grote lijn

- **Permanente bewoning is van belang voor de leefbaarheid en recreatief wonen ondersteunt de economie**
- **Behoud van beide (de kern van het dorp permanent en daarom heen recreatief) is daarom goed**
- **De daling van de bezettingsgraad van recreatiewoningen is een negatieve trend, probeer dit tegen te gaan**
- **Handhaving ten aanzien van oneigenlijk gebruik moet beter**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Voor deze problematiek gelden twee belangen; behoud van de leefbaarheid (school, betrokkenheid in het sociale leven, verenigingsleven, vrijwilligerswerk) en de door recreatie ondersteunde economie. Dit pleit voor enerzijds behoud van permanente woningen en anderzijds behoud van recreatiewoningen. De verdeling in het hart van het dorp permanent en recreatie daarbuiten is goed.
- Aanwezig en ergeren zich aan oneigenlijk gebruik van voorheen permanente woningen. Er moet gehandhaafd worden anders verliezen mensen het vertrouwen in de overheid en ontstaat ongelijkheid.
- Het hebben van beide mogelijkheden (zoals in de bestemming Recreatie 3) geeft veel flexibiliteit
- Recreatiewoningen worden opgekocht als tweede woning en niet verhuurd. Dit is niet wenselijk. Recreatieve woningen zouden verhuurd moeten worden. Wellicht valt daar nog wat aan te doen via het belastingsysteem.
- Door een van de aanwezigen wordt het plan bij de Oosterreeweg als positief benoemd, dit zijn allemaal huurwoningen.
- Sommigen denken dat het onderscheid permanent /recreatief helpt om betaalbare woningen te behouden, een van de aanwezigen denkt juist dat een liberale aanpak beter is omdat de prijzen dan gaan nivelleren.
- Zijn de zwarte plekken een probleem, een inwoner aan de rand van het dorp ervaart dat in zijn omgeving niet zo. Daar zijn recreatiehuizen die vrijwel permanent worden gebruikt, het licht mag daar best een keer uit. Recreatie betekent niet altijd beperkt gebruik. En

recreanten besteden in het algemeen meer dan permanente bewoners dus voor de economie is het goed

- Vroeger waren er stimuleringsmaatregelen voor het behoud van permanente woningen, bijvoorbeeld door een renteloos voorschot als een woning wel geschikt is maar een te hoge investering vraagt. Zijn stimulerende regelingen mogelijk?
- De recreatieve verhuur van een deel van woningen (nu 45%) is echt nodig om de woningen betaalbaar te houden.
- Om woningen voor de eigen inwoners geschikt te houden zou uitbreiding van woningen mogelijk moeten zijn. Je houdt dan voldoende oppervlak over om zelf te bewonen.
- Als een permanente woning tijdelijk verhuurd wordt met de bedoeling om er later zelf te gaan wonen, bijvoorbeeld in het geval van erven, is het moeilijk om de huurder uit de woning te krijgen i.v.m. huurbescherming. Hier zou voor het eiland van afgeweken moeten kunnen worden.
- De woningen in de dorpskern zijn bedoeld voor de permanente bewoning. Recreatieve verhuur van woningen buiten de kern.
- Voorbeeld van een dorp in Zeeland: laat het vrij of woningen permanent bewoond worden of als tweede woning. Pas bij commerciële verhuur is een vergunning nodig.

Bijvangst:

- De overheid moet beter en transparanter communiceren. Bijvoorbeeld bij de publicatie van de zendmast was niet duidelijk wat de impact van het planvoornemen was. Publiceer een plaatje bijvoorbeeld.
- Naast behoud van de leefbaarheid en de door recreatie ondersteunde economie is ook duurzaamheid een doel. Er wordt gevraagd om specifiek in te gaan op mogelijkheden voor verduurzamen van woningen in het beschermde dorpsgezicht. Voorbeeld; een warmtepomp aan de achterzijde van een eilanderhuis (1.20 m bij 1 m). Is deze gezien het belang duurzaamheid inpasbaar (ruimtelijk en qua geluid (airco)).

3 GROENE KARAKTERISTIEK

balans tussen waarde en ontwikkelmogelijkheden

De groene karakteristiek > de ruimte voor ontwikkeling

- Overtuinen
- Openbaar groen/terrassen

De grote lijn voor de overtuinen

- De overtuinen zijn waardevol
- Teveel bebouwing of onjuist geplaatste bebouwing is schadelijk voor de waarden
- Bouwmogelijkheden in de overtuinen zijn echter wel van belang omdat de huizen aan de streken klein zijn
- Als bouwen mooi/goed gebeurt is het eerder acceptabel
- Handhaving moet beter, regels moeten redelijk zijn

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- De waarden van de overtuinen; meer groen dan rood, lengterichting, hagen, doorzichten in noordzuidrichting en het afwisselende karakter van de verspreiding van de bijgebouwen (geen batterij van bijgebouwen op een rij) werden onderschreven
- Een deel van de aanwezigen vond dat er geen bijgebouwen bij moeten komen een ander deel vond dat er wel voldoende bouwmogelijkheden moesten komen per erf met het oog op berging fietsen een werkbank etc.
- Bij de plaatsing moet rekening worden gehouden met de doorzichten
- Vanwege de verschillen aan meningen is het handhaven van de huidige regelingen wellicht het beste.
- Handhaven werd als zeer belangrijk gezien De avondgroep was hier bijzonder op gericht, als er niet beter gehandhaafd zou worden, zagen zij het nut van verder praten niet in.
- Er is in een van de groepen voorgesteld om voor de overtuinen aan de Voorstreek een zwaarder regime op te stellen dan voor de overtuinen aan de Langestreek. Deze werden als minder waardevol beschouwd.
- Formuleer een toetsingskader. Nieuwbouw in de overtuin zou, naast het bestemmingsplan, ook getoetst moeten worden aan:
 - de werkelijke doorzichten ter plaatse;
 - de actuele situatie in de omliggende tuinen;
 - de beoogde maatvoering in relatie tot de directe omgeving;
 - de mogelijkheid om met iets nieuws, iets ouds (en verstorends) op te ruimen.

- Het zou leuk zijn om in de overtuinen ruimte te vinden voor een ambachtelijke/creatieve invulling van de bebouwing (een werkplaatsje/atelier – ook vanuit toeristisch oogpunt)
- Kijk per perceel wat er kan, en minder naar de maatvoeringen op papier. Een beoordeling ter plaatse en niet alleen vanuit het gemeentehuis (door mensen die de situatie niet lijken te kennen) kan verstandig zijn.
- Vanwege het gebrek aan kennis over de achtergronden van de overtuinen bij sommigen, is er minder begrip was voor het behoudende regime. Een uitleg over de historie en de waarde kan hier helpen.
- De huidige regeling voor de gesplitste percelen is onvoldoende duidelijk, er lijkt veel sprake van willekeur en 'pech of geluk'.
- Laat de afweging niet alleen af hangen van Hûs en Hiem (mensen van de wal), maar zet hier - ook- mensen uit de lokale bevolking voor in. Het gevoel dat meer samen kan worden beslist leefde in een van de groepen sterk.

De grote lijn voor de groene zone Langestreek

- **De groene zone langs de Langestreek is waardevol**
- **Een meerderheid vindt dat terrassen schade kunnen opleveren**
- **Een meerderheid is van mening dat terrassen niet moeten worden toegestaan of onder strenge voorwaarden**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Er is bezorgdheid over de terrassen, maar over het wel of niet was men het niet zo eens. Er was ook bezorgdheid over de veiligheid (oversteken weg) en de wijze waarop eventuele regels zouden worden toegepast en gehandhaafd.
- Terrassen zijn niet gewenst. Als ze er toch zouden moeten komen geeft een van de aanwezigen aan, is het gewenst dat er een groene zone om het terras heen is (terras ligt in het groen). En dat het terras niet direct aan de Langestreek grenst.
- Terrassen zijn mogelijk mits:
 - ze tijdelijk van aard zijn
 - niet verhard zijn (bv met vlonders)
 - ze iedere avond opgeruimd worden

Bijvangst:

Een van de aanwezigen vond dat er in het algemeen veel groen verdwijnt. Daar moet wel op gelet worden, bijvoorbeeld het groen voor de school maar ook mensen die zowel binnen als buiten het beschermde gezicht hun tuinen steeds meer gaan verharderen. Voor het beeld maar ook voor de infiltratie van regenwater en biodiversiteit is groen van belang.

4 RODE KARAKTERISTIEK

balans tussen waarde en ontwikkelmogelijkheden

De rode karakteristiek > de ruimte voor ontwikkeling
Drie onderwerpen

- Maat en schaal van bebouwing beschermd dorpsgezicht
- De detaillering (welstand en/of hulp bij planvorming)
- Luifels

De grote lijn voor maat en schaal en detaillering van bebouwing in het beschermd dorpsgezicht:

- **de vormgeving is belangrijker dan de toegestane hoogten**
- **met een handreiking en hulp bij planvorming wordt het meest bereikt**
- **leg tevens uit als iets niet goed is en handhaaf**
- **gebruik de kennis die aanwezig is op het eiland**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- Beide groepen vonden dat met een handreiking ter inspiratie en de hulp bij planvorming het meeste winst behaald kon worden.
- Ook werd er in beide groepen benadrukt dat strengere handhaving gewenst is.
- De toegestane goot- en bouwhoogte, die wat hoger ligt dan het eilander huisje, werd door beide groepen niet als een probleem beschouwd.
- Belangrijker was de detaillering van nieuwbouw, die moet passen in het straatbeeld. Genoemd werd de kleur baksteen, de gevelindeling en het type kozijn.
- Kijk beter naar de specifieke plek. Plannen kunnen niet op een bureau worden beoordeeld.
- Ook werd voorgesteld dat beter beargumenteerd werd waarom bepaalde plannen niet goedgekeurd werden, en werd er voorgesteld om ook actief mee te kijken naar de alternatieven die wél mogelijk zijn.
- Het beschermd dorpsgezicht wordt doorgaans goed in acht genomen, en daarmee goed beschermd. De bouw die als problematisch ervaren wordt staat vooral buiten het beschermd dorpsgezicht.
- Laat de lokale bevolking weer deelnemen aan Hûs en Hiem. Het was onduidelijk waarom dit indertijd gestopt is. Er werd genoemd dat er veel kennis is op het eiland, die ingezet kan worden.
- Naast het eilanderhuisje is ook het kapiteinshuis zeer kenmerkend. Hier mag ook aandacht voor zijn.
- De middaggroep was duidelijk wat behoudender dan de groep 's avonds. 's Middags wenste de hele groep een traditionele bouw, vanuit de historische kenmerken en met oog op het straatbeeld. Er moest vooral geen 'architectenshow' van gemaakt worden. De groep 's avonds zag wel meer in de kansen om ook modern en vernieuwend te bouwen.
- De avondgroep stelde tevens voor:

- De mogelijkheid voor de eigen bevolking om aan te geven wat zij als waardevol en karakteristiek beschouwen voor het dorp.
- Ter inspiratie ook eens te kijken bij andere eilanden en hoe zij dit aanpakken.
- Om een inspiratieboek op te stellen waarmee mensen met (ver)bouwplannen aan de slag kunnen.
- Om meer praktische hulp uit de gemeente te bieden als men iets wil in het beschermd dorpsgezicht. Er werd ook beaamd dat deze hulp goed uit de eigen bevolking kon komen.

De grote lijn voor luifels

- **Luifels moeten kunnen als het maar goed gebeurt**

Aanvullingen en nuances uit de verschillende groepen:

- De middaggroep kon zich (al was er weinig tijd) het beste vinden in de het idee dat luifels toegestaan kunnen worden, mits dit met zorg en aandacht gebeurt.
- Bij de avondgroep werd vooral het huidige afwegingskader niet goed begrepen waarbinnen een luifel al dan niet werd toegestaan.
- Bij de avondgroep (waar de bouwers van alle luifels die getoond werden ook aan tafel zaten) werd benadrukt dat de luifels de mogelijkheid boden om het seizoen wat te verlengen, een wens van alle ondernemers, dus ook van de horeca. Een coulante houding was wenselijk.
- In deze groep was tevens overeenstemming dat de luifels, mits mooi ingepast en goed uitgevoerd, beter zijn dan bijvoorbeeld grote reclames voor bier.

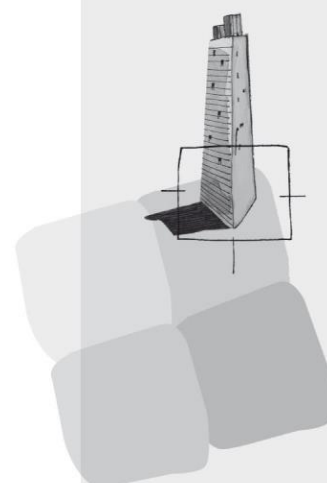
Colofon

Rapport

BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer

555.00.02.01.00.10



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E

leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort