

**Tijdelijk wijzigen van de woonfunctie naar woonfunctie met
kamergewijze verhuur**

Reeweg 3 Schiermonnikoog

Werknummer: 25-336

Datum: 18-12-2025, gew. 11-03-2026



Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Ligging projectgebied
 - 1.3 Procedure
- 2. Beschrijving van het project en zijn omgeving**
 - 2.1 Huidige situatie
 - 2.1.1 Huidige gebruik
 - 2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan
 - 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.2.1 Ontwikkeling
 - 2.3 Strijdigheden omgevingsplan
 - 2.3.1 Strijdigheden
 - 2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig om het plan mogelijk te maken
 - 2.3.3 Welke activiteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning
- 3. Participatie**
- 4. Beleidskader**
- 5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**
 - 5.1 Ladder duurzame verstedelijking
 - 5.2 Ruimtelijke kwaliteit
 - 5.3 M.e.r. beoordeling
 - 5.4 Verkeer en parkeren
 - 5.5 Ecologie: soortenbescherming
 - 5.6 Ecologie: gebiedsbescherming
 - 5.7 Luchtkwaliteit
 - 5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
 - 5.9 Geluid door activiteiten
 - 5.10 Geur
 - 5.11 Externe veiligheid en omgevingsveiligheid
 - 5.12 trilling
 - 5.13 Schaduwhinder en windhinder
 - 5.14 Cultureel erfgoed
 - 5.15 Archeologie
 - 5.16 Bodem
 - 5.17 Water
 - 5.18 Duurzaamheid
 - 5.19 Spuitzones
 - 5.20 Gezondheid
 - 5.21 kabels en leidingen
- 6. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**
 - Conclusie

De in rood aangegeven hoofdstukken en/of paragrafen zijn in deze GOFLO niet van toepassing.

1 Inleiding

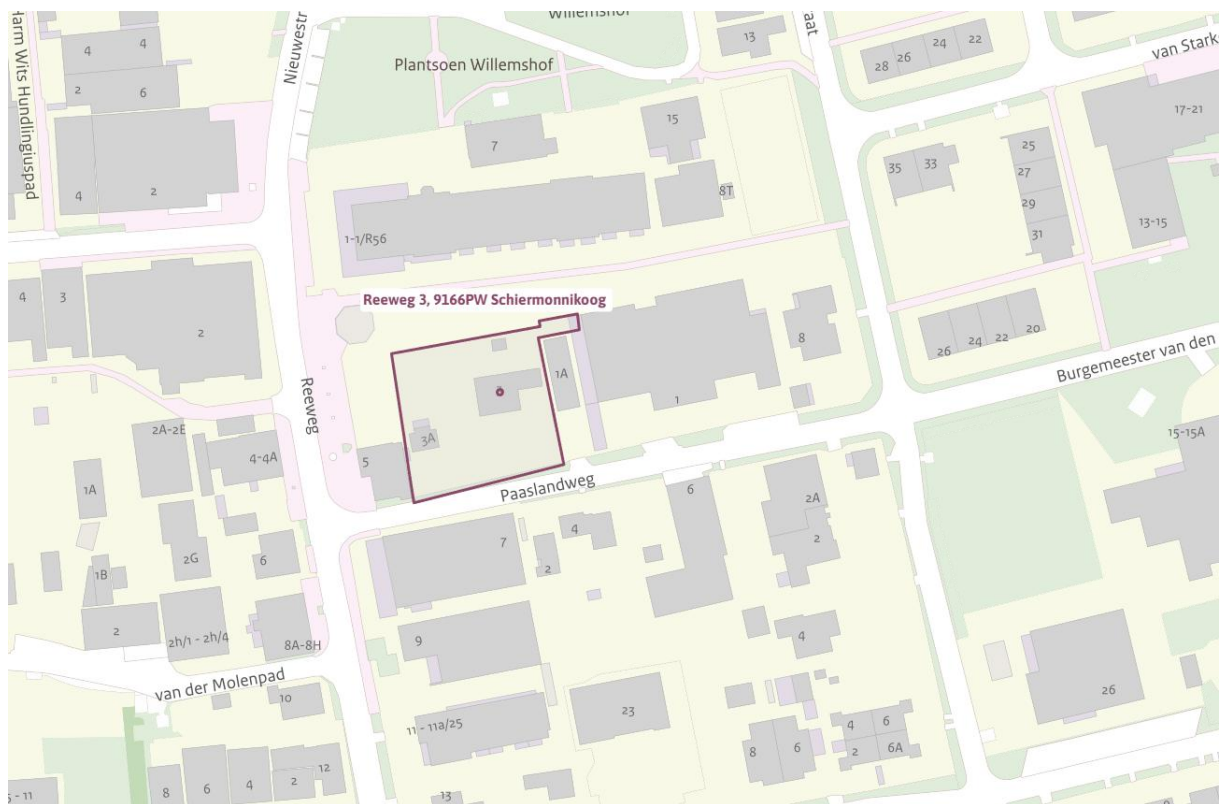
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer verzoekt de gemeente het huidige gebruik van de woning Reeweg 3 ten behoeve van personeelshuisvesting te legaliseren voor een periode van maximaal 10 jaar. De woning is al 40 jaar in gebruik als personeelshuisvesting voor hotel van der Werff. Het gebruik van de woning voor personeelshuisvesting is strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Reeweg 3 te Schiermonnikoog. Het gaat om het kadastrale perceel gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nr. 3258.

De ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Procedure

Het projectgebied valt binnen het op 16-07-2024 vastgestelde bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp.

- h. bestaande personeelshuisvesting;
met de daarbij behorende:
 - i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. gebouwen;
 - k. bijbehorende bouwwerken;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In lid f. is aangegeven dat tijdelijke huisvesting in de vorm van noodopvang en personeelshuisvesting, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting". De locatie in kwestie is niet van deze aanduiding voorzien.

In lid h. is aangegeven dat de gronden tevens zijn bestemd voor bestaande personeelshuisvesting. Onder "bestaand" wordt ingevolge artikel 1.15 van de begripsomschrijving van het tijdelijk deel van het omgevingsplan verstaan:

- het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is; en/of
- legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering of vergund is, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel vergunningsvrij is; en/of
- wanneer gebruik en/of bebouwing na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning wordt gerealiseerd dan wel vergunningsvrij is, wordt het nieuwe gebruik en/of bebouwing als bestaand aangemerkt;

Omdat het huidige gebruik geen legaal gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan betreft en er evenmin een omgevingsvergunning voor het huidige gebruik is verleend, kan de huidige personeelshuisvesting formeel niet als "bestaande personeelshuisvesting" worden aangemerkt.

Als gevolg hiervan dient het gebruik van de woning voor personeelshuisvesting ingevolge artikel 35.1 lid f. (luidende: "Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor personeelshuisvesting, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als Recreatie - Kampeerterrein, alsmede bestaande personeelshuisvesting bij andere bestemmingen.") te worden aangemerkt als een gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan (thans: het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

In het plan is echter een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van het verbod in artikel 35.1 lid f. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 35.3.1 lid a. van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, luidende: "Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van: het bepaalde in artikel 35.1 sub f en toestaan dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van personeelshuisvesting;"

In de voorliggende aanvraag verzoekt initiatiefnemer het college van burgemeester en wethouders van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken voor een periode van maximaal 10 jaar. Daarna zal de woning overeenkomstig de bestemming weer als woning in gebruik worden genomen.

Van de afwijkingsmogelijkheid mag ingevolge artikel 35.3.2 van het plan uitsluitend gebruik worden gemaakt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
- b. de in Bijlage 3 en Bijlage 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- c. de woonsituatie;

- d. milieusituatie;
- e. natuurlijke waarden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Daarbij komt dat de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid een zogenaamde discretionaire bevoegdheid betreft. Dit betekent dat het bevoegd gezag niet verplicht is toepassing te geven aan de afwijkingsmogelijkheid, maar – mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bovenstaande omgevingsaspecten – de keuze heeft om al dan niet toepassing te geven aan de afwijkingsmogelijkheid. Hierbij komt de gemeente een zekere beleidsvrijheid toe.

In deze onderbouwing c.q. goflo wordt daarom niet alleen onderbouwd dat het huidige gebruik van de woning voor kamergewijze verhuur ten behoeve van personeelshuisvesting geen onevenredige afbreuk doet aan de te onderscheiden omgevingsaspecten, maar ook gemotiveerd waarom het naar het oordeel van initiatiefnemer te rechtvaardigen valt om in voorliggende situatie van de afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Het projectgebied ligt in het dorp aan de Reeweg 3 te Schiermonnikoog. Het planvoornemen betreft het tijdelijk legaliseren van het gebruik van de woning voor kamergewijze verhuur ten behoeve van personeelshuisvesting.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het projectgebied vanuit het Omgevingsloket

2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan

De meest relevante bepalingen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn weergegeven in paragraaf 1.3. Hieruit blijkt dat het huidige gebruik van de woning ten behoeve van personeelshuisvesting strijdig is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar dat het plan is uitgerust met een binnenplanse afwijkmogelijkheid om het gebruik te legaliseren.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het verzoek is om het huidige gebruik van de woning voor personeelshuisvesting tijdelijk, voor een periode van maximaal 10 jaar, te legaliseren. Daarna zal de locatie weer in gebruik worden genomen als woning.

Op Schiermonnikoog is een grote behoefte aan personeelshuisvesting voor bedrijven. Dit geldt ook voor Hotel van der Werff. Het hotel heeft een groot aantal personeelsleden waarvan een deel op dit moment gehuisvest is aan de Reeweg 3, welke aan de eigenaar van het hotel toebehoort. Er is sprake van kamergewijze verhuur. Er worden negen kamers verhuurd, waarvan twee eenpersoonskamers en zeven tweepersoonskamers.

De behoefte aan personeelshuisvesting op Schiermonnikoog is groot, terwijl het aanbod krap is. Hierbij gaat het zowel om de huisvesting van seizoenwerkers (piekhuisvesting) als de huisvesting van personeel dat voor wat langere tijd op Schiermonnikoog werkzaam is. Ook is er een categorie met een vaste baan, of daarvoor in aanmerking komt, die zich graag permanent op Schiermonnikoog wil vestigen. Deze mensen zijn veelal op zoek naar een kleine, betaalbare woning. De huisvesting van al deze personen is van vitaal belang voor het eiland. Zij houden het eiland draaiende.

De gemeente Schiermonnikoog en de bedrijven op Schiermonnikoog spannen zich beiden in om in de (verschillende) behoeften van personeelshuisvesting te voorzien, wat gelet op de schaarse ruimte, de huidige woningmarkt en de recreatieve druk op beschikbare ruimte niet eenvoudig is. De gemeente erkent ook dat er verschillen zijn in de effecten van de te onderscheiden vormen van personeelshuisvesting op de leefomgeving en de (reguliere) woningvoorraad. Om deze reden heeft de gemeente Schiermonnikoog de behoefte om nader beleid voor personeelshuisvesting te formuleren en dit te verankeren in het nieuwe omgevingsplan.

Aan de Reeweg 3 wordt primair ruimte geboden voor het huisvesten van personeel dat voor wat langere tijd voor het hotel werkzaam is. Er is dus geen sprake van kortdurend, tijdelijk verblijf, zoals bij de huisvesting van seizoenwerkers of vakantiekrachten, maar om medewerkers die er langdurig verblijven. De praktijk wijst uit dat de effecten van deze vorm van personeelshuisvesting op de omgeving zich amper onderscheiden van het normale wonen en anders zijn dan wanneer er sprake is van kortdurend verblijf.

Zoals eerder aangegeven is er sprake van kamergewijze verhuur bestaande uit twee eenpersoonskamers en zeven tweepersoonskamers. Hierbij gaat het om onzelfstandige woonruimtes. De bewoners delen een algemene verblijfsruimte (woonkamer), een toilet, een keuken, een badkamer en een wasmachineruimte.

Het verzoek van initiatiefnemer is om dit gebruik voor een periode van maximaal 10 jaar voor te zetten, of zoveel eerder tot het moment het nieuwe omgevingsplan, waarin het nader beleid voor personeelshuisvesting is verankerd, onherroepelijk is geworden en het gebruik van de woning voor personeelshuisvesting daarmee strijdig is. Dit sluit aan bij de wens van initiatiefnemer om de woning te zijner tijd zelf weer als woning in gebruik te nemen dan wel de woning te verhuren of te verkopen.

Uit een inspectiecontrole van de gemeente is gebleken dat een aantal maatregelen moet worden getroffen om te kunnen voldoen aan de brandveiligheidseisen. Al deze maatregelen zullen worden uitgevoerd. Zo zullen alle verblijfsruimten en verkeersruimten worden voorzien van een doorgeluste rookmelder volgens de geldende eisen. Op elke verdieping worden draagbare blustoestellen geplaatst en de vereiste pictogrammen opgehangen. Initiatiefnemer zal er zorg voor dragen dat aan alle eisen die de brandweer stelt wordt voldaan. Ter voldoening hieraan zal ook de vereiste gebruiksmelding worden gedaan waarin dit wordt vastgelegd.

De Reeweg 3 is een vrijstaande woning in het duurdere segment, terwijl er juist grote behoefte is aan kleinere en betaalbare woonvormen. Er is daarom nu geen noodzaak om deze woning als zodanig binnen de woningvoorraad te houden, omdat de woning enkel de bovenkant van de woningmarkt bedient. Het belang van huisvesting voor 1 en 2

persoonshuishoudens weegt in dit geval zwaarder. Daarbij komt dat de woning bouwkundig niet wordt aangepast, waardoor deze woning ook zondermeer weer aan de reguliere woningvoorraad kan worden toegevoegd.

Er wordt toezicht gehouden op de locatie door de eigenaar. Deze zorgt er tevens voor dat het om de woning netjes blijft. Verder zijn er huisregels voor de bewoners, waar de eigenaar op toe ziet. De huisregels zijn weergegeven in de bijlage 1.

Alles overwegend is er sprake van een goede woonsituatie.

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

2.3.1 Strijdigheden

De strijdigheid met het tijdelijk deel van het omgevingsplan betreft de functie van het pand. Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan dient het pand als woning te worden gebruikt en mag het niet gebruikt worden voor personeelshuisvesting in de vorm van kamergewijze verhuur.

2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig om het plan mogelijk te maken

Om de legalisatie mogelijk te maken moeten in ieder geval de volgende activiteiten worden beschouwd:

- Binnenplans afwijken van de regels van het tijdelijke omgevingsplan
- Melding Brandveilig Gebruik
- Vergunning (omvormingsvergunning) op grond van de Huisvestingsverordening

2.3.3 Welke activiteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning.

De volgende zaken zijn inmiddels ingediend voor een omgevingsvergunning:

- Binnenplans afwijken van de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

3. Participatie

Er is in dit geval niet aan participatie gedaan. De omgeving is al jaren gewend aan het huidige gebruik en al die jaren is er niet over geklaagd waardoor het gebruik redelijkerwijs als algemeen aanvaard en geaccepteerd mag worden beschouwd. Daarbij dient ook in ogenschouw te worden genomen dat rondom de woning louter drie bedrijven gevestigd zijn en het pand op een dusdanige afstand van milieugevoelige functies staat dat van mogelijke hinder redelijkerwijs geen sprake is.

4. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

4.1 Rijk

N.v.t.

4.2 Provincie Fryslan

N.v.t.

4.3 Regio

N.v.t.

4.4 Gemeente

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan geeft de functie “Wonen” aan voor deze locatie. De bestemming van het pand blijft Wonen, maar met een andere inslag. Het wordt gebruikt voor personeelshuisvesting in de vorm kamergewijze verhuur.

De gemeente heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om personeelshuisvesting toe te kunnen staan. In een aantal andere gevallen is al van de binnenplanse afwijkmogelijkheid gebruik gemaakt. Bouwkundig zijn er geen wijzigingen aan de woning. Deze kan zo weer overeenkomstig de bestemming gebruikt worden als woonhuis.

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk worden de relevante gevolgen voor de fysieke leefomgeving beschreven, zie de inhoudsopgave. Er wordt alleen ingegaan op de omgevingsaspecten die nog een nadere toelichting behoeven. Van enige effect op andere omgevingsaspecten is geen sprake.

5.4 Verkeer en parkeren

Schiermonnikoog is een autoluw eiland. De bewoners beschikken op het eiland niet over een auto. Het is gelet op de doelgroep waarop de huisvesting zich richt ook niet aannemelijk dat dit gaat gebeuren. Een aantal zal in het bezit zijn van een fiets. Deze kan op eigen terrein worden gestald. Het terrein biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

5.9 Geluid door activiteiten

Door het gebruik van het pand voor personeelshuisvesting, bestaande uit zeven twee persoonskamers en twee eenpersoonskamers is sprake van een groter aantal bewoners dan wanneer het pand zal worden gebruikt als woning, bedoeld voor één afzonderlijk huishouden. Hierdoor zijn er meer verkeersbewegingen van en naar de woning zijn. Omdat het niet om gemotoriseerd verkeer gaat is er geen sprake van geluidsoverlast. Daarbij komt dat de onzelfstandige woonruimten niet worden gebruikt voor kortdurend, tijdelijk verblijf, maar voor het huisvesten van medewerkers die er langdurig verblijven. De praktijk wijst uit dat de effecten van deze vorm van personeelshuisvesting op de omgeving zich amper onderscheiden van het normale wonen. Tevens zijn er huisregels waaraan men zich moet houden. Er is toezicht door de initiatiefnemer dat deze regels worden nageleefd.

6. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit bovenstaande komt naar voren dat de legalisatie van het huidige gebruik voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er goede redenen zijn het huidige gebruik voor een periode van maximaal 10 jaar te legaliseren.

Bijlage 1

Huisregels woning.

Huisregels Personeelswoning Reeweg 3 Schiermonnikoog

Welkom in de personeelswoning! Om ervoor te zorgen dat iedereen prettig samenwoont, gelden de volgende huisregels:

1. Algemeen gedrag

- Respecteer elkaar en elkaars eigendommen.
- Houd rekening met elkaars rust en privacy.
- Discriminatie, agressie en ander ongewenst gedrag worden niet getolereerd.

2. Schoonmaak en hygiëne

- Houd gezamenlijke ruimtes schoon en netjes.
- Afwas dient direct na gebruik te worden opgeruimd.
- Afval moet in de juiste containers worden gescheiden en regelmatig worden weggegooid.
- Regelmatig schoonmaken van je eigen kamer is verplicht.

3. Geluid en rusttijden

- Houd het geluidsniveau voor 10:00 uur en na 22:00 uur beperkt.
- Feesten of luide muziek zijn niet toegestaan zonder voorafgaand overleg met alle bewoners en buurtbewoners.
- Houd rekening met collega's die vroeg moeten werken of laat thuiskomen.

4. Gebruik van faciliteiten

- Schade aan eigendommen dient direct gemeld te worden.
- Energiebesparing: doe lichten en apparaten uit wanneer je ze niet gebruikt.

5. Roken, alcohol en drugs

- Roken is alleen toegestaan in de aangewezen buitenruimte.
- Overmatig alcoholgebruik en iedere vorm van drugsgebruik zijn strikt verboden.
- Iedereen dient zich verantwoordelijk en professioneel te gedragen.

6. Veiligheid

- Houd de woning veilig: sluit deuren en ramen bij het verlaten van de woning.
- Brandveiligheid: geen open vuur, kaarsen, stekkerdozen of verboden elektrische apparaten.

Bij overtreding van de huisregels kunnen er consequenties volgen, variërend van een waarschuwing tot beëindiging van het verblijf.

Laten we samen zorgen voor een fijne woonomgeving!