

# Onderbouwing Bopa

Tijdelijke logiesmogelijkheden  
Kerkelaantje 1 Schiermonnikoog

28-11-2025



# 1. INLEIDING

## 1.1. Omschrijving plan

Het schoolgebouw aan het Kerkelaantje 1 op Schiermonnikoog staat sinds de verhuizing van de Inspecteur Boelenschool naar het LOC leeg. De locatie van het schoolgebouw is in de woonvisie als woningbouwlocatie aangemerkt. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om betaalbare woningen in het schoolgebouw te realiseren.

Na dit onderzoek zal de planvorming voor de locatie worden opgestart. De verwachting is dat de verbouw of eventuele nieuwbouw nog wel enige tijd op zich laat wachten. Tot die tijd wenst de gemeente een deel van het gebouw beschikbaar te stellen voor maatschappelijke initiatieven en een ander deel van het gebouw te gebruiken voor logiesdoeleinden.

Voor zover het de logiesfunctie betreft, gaat om het aanbieden van twee logiesmogelijkheden, waarvan bij (of voor) de gemeente Schiermonnikoog werkzame personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gebruik kunnen maken. Hierbij gaat het om twee kamers met een gedeelde keuken, badkamer en toilet. Zie figuur 1.

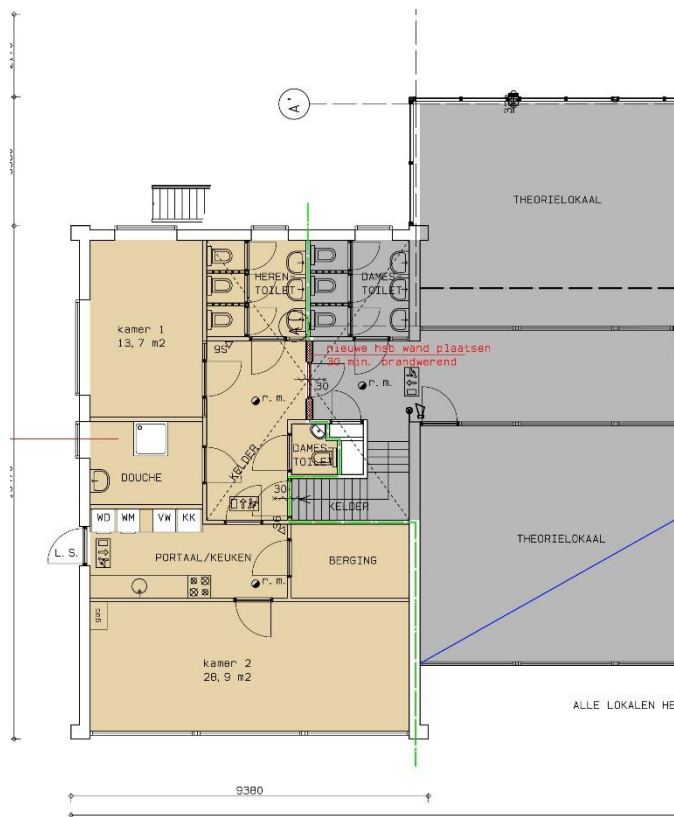


Fig. 1: Gewijzigde situatie

De aanleiding hiervan is tweeledig. Enerzijds kan hiermee worden voorzien in de noodzaak en behoefte van gemeentepersoneel, dat niet op het eiland woonachtig is, om één of meerdere dagen per week op het eiland te overnachten. Anderzijds is het ook een manier om de sociale controle en leefbaarheid te vergroten, waardoor de kans op vandalisme en illegaliteit wordt verminderd. Bijkomend doel van het gebruik is ook om het gebouw in goede staat te houden.

Ten behoeve van de logiesfunctie zal een douche worden gerealiseerd in het huidige mivatoilet en een HSB wand (met deur) in de hal worden geplaatst, zodat het personeelsdeel gescheiden is van de eventuele maatschappelijke functie(s). Daarnaast zullen enkele voorzieningen met betrekking tot de brandveiligheid en een gezond leefklimaat worden getroffen. Aan de buitenkant van het gebouw en de indeling van het gebouw verandert er verder niets.

Als gevolg van de splitsing van het pand dient een huisnummerbesluit door de gemeente te worden afgegeven. Het huisnummerbesluit wordt toegekend bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

## **1.2. Beschrijving strijdigheid**

De locatie is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog Dorp (hierna: het tijdelijk omgevingsplan) geldt. De locatie is hierin voorzien van de bestemming "Maatschappelijk".

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) maatschappelijke voorzieningen;
- b) bedrijfswonen;

en tevens voor:

- c) een klooster, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - klooster";
- d) een begraafplaats, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";

met de daarbij behorende:

- e) tuinen, erven en terreinen;
- f) groenvoorzieningen;
- g) straten en paden;
- h) parkeervoorzieningen;
- i) speelvoorzieningen;
- j) nutsvoorzieningen;
- k) sloten, bermen en beplanting;
- l) gebouwen;
- m) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onder bedrijfswonen wordt een bedrijfswoning ten behoeve van de maatschappelijke voorziening bedoeld. Het bieden van twee tijdelijke logiesmogelijkheden voor personeel van de gemeente Schiermonnikoog valt hier niet onder. Dit betekent dat de beoogde logiesfunctie strijdig is met artikel 11.1 van het tijdelijke omgevingsplan.

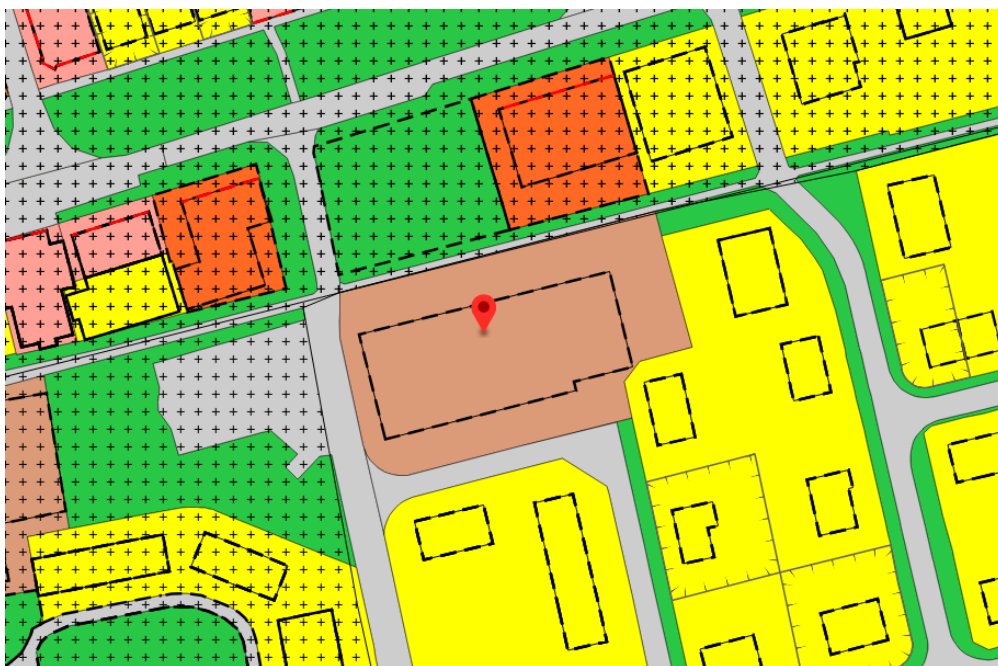


Fig. 2: Fragment van de kaart van het tijdelijke omgevingsplan

### 1.3. Mogelijkheid planologische medewerking

De aanvraag is gelet op voorgaande strijdig met het tijdelijk omgevingsplan. Een activiteit dat strijdig is met omgevingsplan wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: een bopa) genoemd. De Omgevingswet biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een bopa te verlenen.

Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is een voortzetting van het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de voormalige Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa is geen plicht, maar een keuze. Het gaat om een zogenaamde *kan*-bepaling oftewel een discretionaire bevoegdheid.

Dit betekent dat er geen plicht bestaat de omgevingsvergunning te verlenen, maar dat de gemeente de mogelijkheid c.q. de keuze heeft om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit kan echter alleen wanneer de keuze deugdelijk wordt gemotiveerd en er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

## 2. MOTIVERING

Hieronder wordt gemotiveerd waarom het college van burgemeester en wethouders het opportuun acht om ten behoeve van het planvoornemen van het omgevingsplan af te wijken oftewel de omgevingsvergunning voor de bopa te verlenen.

... ***er wordt voorzien in de behoefte van logiesmogelijkheden voor gemeentepersoneel;***

De behoefte van een logiesmogelijkheid op Schiermonnikoog voor bij de gemeente werkzame personen die aan de wal wonen is groot, terwijl de gemeente hier maar in beperkte mate kan voorzien. Daarbij komt dat onlangs twee bestaande logiesmogelijkheden zijn komen te vervallen. Het gaat hierbij om de logiesmogelijkheden in de oude energiecentrale aan de Torenstreek, die binnenkort gesloopt wordt. Mede gelet hierop is het wenselijk in nieuwe logeerruimte te voorzien.

... ***het plan draagt bij aan het beperken van risico's als gevolg van leegstand;***

Om de risico's van leegstand te beperken en de waarde van het pand te behouden is het belangrijk leegstaande gebouwen te laten gebruiken of te bewonen. Dit voorkomt schade, kraak en vandalisme en verbetert de veiligheid en leefbaarheid van de buurt. De beoogde logiesfunctie draagt positief bij aan het beperken van risico's als gevolg van leegstand.

... ***het tijdelijke omgevingsplan biedt al ruimte voor personeelshuisvesting;***

De gemeenteraad heeft het tijdelijke omgevingsplan uitgerust met de mogelijkheid om via een zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid personeelshuisvesting in het pand toe te staan. Met andere woorden, het vastgestelde beleid biedt al ruimte voor een verblijfsfunctie.

Personeelshuisvesting kan op de locatie worden toegestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
- b. de in bijlage 3 en bijlage 4 van de regels (van het tijdelijke omgevingsplan, red.) aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In voorliggende situatie gaat het om een inpandige wijziging van het gebruik in de vorm van twee logiesmogelijkheden. Aan de buitenzijde en de bestaande gevels van het gebouw verandert er niets. Het plan heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er wordt evenmin afbreuk gedaan aan de woonsituatie van omwonenden. Integendeel, met de logiesfunctie worden de risico's van leegstand voor de buurt juist beperkt.

... ***het betreft een voor de omgeving niet-ingrijpende ontwikkeling***

De locatie is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en werd tot voor kort nog gebruikt als school. De beoogde logiesfunctie heeft een veel minder grote impact op

de omgeving. Sterker nog, deze functie is niet milieubelastend noch overlast gevend. Daarbij komt dat het om een inpandige gebruikswijziging gaat, waarbij aan de buitenzijde van het gebouw en de inrichting van het terrein niets verandert. Alles bijeen is de planologische uitstraling zeer gering.

Omdat het tevens om een tijdelijke situatie gaat, ter overbrugging van de periode waarin een nieuwe bestemming voor het gebouw wordt gevonden, is het planvoornemen planologisch van zeer geringe betekenis.

**... *er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties***

Een omgevingsvergunning voor een bopa moet worden geweigerd wanneer er geen sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit is aan de orde indien de activiteit strijdig is met het beleid voor de fysieke leefomgeving van rijk en/of provincie of dat er omgevingsaspecten zijn die de uitvoering van de activiteit in de weg staan.

De activiteit betreft een inpandige functiewijziging van een bestaand gebouw in de bebouwde kom, waarbij de belangen van het rijk en de belangen van de provincie in het geheel niet in het geding zijn. De locatie heeft in de beleidsplannen van het rijk en de provincie geen kwalificaties die een belemmering voor de activiteit vormen of daaraan randvoorwaarden stellen. Een nadere beschrijving van het beleid van rijk en provincie wordt daarom achterwege gelaten.

Dit geldt ook voor een beschrijving van de effecten van het planvoornemen op de diverse omgevingsaspecten, waarbij moet worden gedacht aan de gevolgen van het planvoornemen op het gebied van geluid, de luchtkwaliteit, een goede milieuzonering, de waterhuishouding, de archeologie, de externe veiligheid, de verkeersveiligheid, de natuur etc. Gelet op voorgaande mag worden verondersteld dat het planvoornemen op deze omgevingsaspecten redelijkerwijs geen/weinig effect heeft dan wel dat hiervoor op basis van aard en omvang van de activiteit geen nadere regels/normen gelden.

==