Uitbreiding recreatiewoning

Rijspolder 110 Schiermonnikoog

Werknummer: 26-365

Datum: 02-04-2026

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
   1.1 Aanleiding
   1.2 Ligging projectgebied
   1.3 Procedure
   1.4 Leeswijzer
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. **Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**
   3.1 Straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld
   3.2 Bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht
   3.3 Woonsituatie
   3.4 Milieusituatie
   3.5 Natuurlijke waarden
   3.6 Verkeersveiligheid
   3.7 Gebruik van aangrenzende gronden
   3.8 Duurzaamheid

4. **Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**
   Conclusie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft plannen voor de uitbreiding van de recreatiewoning aan de Rijspolder 110 Schiermonnikoog.

Het plan voldoet niet geheel voldoet aan het tijdelijke omgevingsplan. Dit betreft de totale oppervlakte. Er moet worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een evenwichtig toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Rijspolder 110 te Schiermonnikoog. Het gaat om het kadastrale perceel gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nr. 2403.
Het ligt in recreatiepark De Monnik.
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.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp

Het bestemmingsplan “Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp” maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijk omgevingsplan Schiermonnikoog. Het perceel heeft hierin de bestemming: Recreatie-Recreatiewoningen 1.

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan:

18.2 Bouwregels

- ### 18.2.1 Gebouwen

  Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bouwperceel ten hoogste 110 m² mag bedragen.

- ## 18.2.2 Hoofdgebouwen

  Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

  a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend recreatiewoningen worden gebouwd;
  b. een hoofdgebouw moet voor ten minste 75% binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet mag worden overschreden;
  c. het aantal hoofdgebouwen mag per bouwvlak ten hoogste 1 bedragen, tenzij in het bouwvlak de aanduiding " aantal wooneenheden" is aangegeven, in welk geval:
     1. hoofdgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;
     2. het aantal hoofdgebouwen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "aantal wooneenheden" aangegeven aantal mag bedragen;
  d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 100 m² bedragen;
  e. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dan wel een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 6,00 m bedragen, dan wel ten minste de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken;
  f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen.

- ## 18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

  Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning gelden de volgende regels:

  a. bijbehorende bouwwerken dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  b. ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand uitgesloten” mogen geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  c. per recreatiewoning mag ten hoogste 1 bijbehorend bouwwerk worden gebouwd;
  d. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 10 m² bedragen;
  e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze hoger is en sprake is van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

Volgens bovenstaande artikelen mag het hoofdgebouw maximaal 100 m2 zijn en er mag een bijbehorend bouwwerk van 10 m2 bij.

Dit betekent dat het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Het hoofdgebouw is 103,1 m2 met een geitegreerde berging.

Er is gekeken of het plan kan voldoen aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

- **18.4.1 Afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 18.2.2 sub b en d ten behoeve van het vergroten van een hoofdgebouw met ten hoogste 10 m^2, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan de krachtens lid 18.2.1 toegestane oppervlakte;

b. het bepaalde in lid 18.2.3 sub a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd;

c. het bepaalde in lid 18.2.5 sub a en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Uit bovenstaand artikel blijkt dat er een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is om het bijbehorende bouwwerk te integreren in het hoofdgebouw. Hierbij moet voldaan worden aan de criteria uit artikel 18.4.2:

18.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 18.4.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, 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.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstukken een uitwerking van de hierboven genoemde punten.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Het projectgebied ligt in recreatiepark De Monnik aan de Rijspolder 110 Schiermonnikoog.
Het betreft een recreatiewoning.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het projectgebied vanuit PDOK-viewer

2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan

Het de meest relevante bestemmingsplanbepalingen zijn weergeven in 1.3.
Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet geheel voldoet aan de relevante regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het plan is om de recreatiewoning uit te breiden tot 103,6 m2.
Hierbij wordt gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt.
De tekeningen zijn als losse bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

2.3.1 Strijdigheden

Het plan voldoet niet geheel voldoet aan het omgevingsplan. Dit heeft betrekking op de totale oppervlakte van de recreatiewoning. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het tijdelijk deel van het omgevingsplan mogelijk onder de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp.
Het gaat hierbij om artikel 18.4.1 Afwijkingsregels, onder a. Zie paragraaf 1.3.

In artikel 18.4.2. staan de toetsingscriteria waaraan voldaan moet worden m.b.t. de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid. In het vervolg van deze GOFLO worden deze criteria benoemd.

2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig om het plan mogelijk te maken

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

- Bouwen omgevingsplan
- Natura2000

2.3.3 Welke activiteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning.

De volgende zaken zijn inmiddels ingediend voor een omgevingsvergunning:

- Bouwen omgevingsplan

Met betrekking tot de Flora en fauna activiteit wordt er gebruik gemaakt van de quickscan met werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog. In hoofdstuk 3 is e.e.a. verder uitgewerkt m.b.t. de te nemen maatregelen.

3. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

3.1 Straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld

Het ontwerp van de uitbreiding van de recreatiewoning is gebaseerd op onderzoek naar uitbreidingen in het park De Monnik. Dit type uitbreiding is al vaker toegepast bij dit soort recreatiewoningen.

Het plan is door de gemeente worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit tijdens het vooroverleg (zaaknummer 542893). Hieruit blijkt dat de commissie akkoord is met de uitbreiding, met als opmerking dat de materialen en kleuren voor gevel en dak betoond moeten worden.

3.2 Bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht

N.v.t. Dit plan valt buiten het beschermde dorpsgezicht..

3.3 Woonsituatie

M.b.t. de woonsituatie zijn er geen wijzigingen. Door de bouw van de uitbreiding wordt de woonsituatie niet aangetast.

3.4 milieusituatie

N.v.t.

3.5 Natuurlijke waarden

Met betrekking tot de Flora en fauna activiteit wordt er gebruik gemaakt van de quickscan met werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog, waarbij de maatregelen voor de vleermuis, gierzwaluw en huismus zijn opgenomen. De maatregelen bestaan uit het creëren van nestplaatsen en openingen voor de verschillende soorten.
Uit het algemene protocol blijkt dat deze recreatiewoning niet geschikt is voor broedplaatsen van de verschillende soorten.
Na de verbouw zullen verschillende nestkasten opgehangen worden om broedplaatsen te creëren voor de verschillende soorten.

Het projectgebied ligt vlak bij het Natura 2000 gebied ‘Duingebied Schiermonnikoog’.
Met betrekking tot de Natura 2000 activiteit is een Aeriusberekening gemaakt, waaruit blijkt dat er wel emissie is, maar deze geeft geen depositie boven de drempelwaarde. Hierdoor zijn er geen significant nadelige gevolgen voor de instandhouding van beschermde gebieden.
De Aeriusberekening is als losse bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

3.6 Verkeersveiligheid

Schiermonnikoog is een autoluw eiland. De bewoners hebben middels een vergunning de mogelijkheid om een auto op het eiland te hebben. De bouw van deze uitbreiding zorgt niet voor extra verkeersbewegingen.

3.7 Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Door de bouw van de uitbreiding, worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet aangetast. De naastgelegen gronden betreffen ook recreatiewoningen. Hierin zijn dezelfde bouwmogelijkheden als bij deze recreatiewoningen. Deze worden niet belemmert door de bouw van de uitbreiding.

3.8 Duurzaamheid

In deze tijd is het nodig om zuinig om te gaan met energie en materialen.
De uitbreiding wordt met duurzame materialen opgebouwd.

4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit bovenstaande komt naar voren dat het uitbreiden van de recreatiewoning tot 103,1 m2 met deels geïntegreerde berging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Het ontwerp is passend in de omgeving.
De initiatiefnemer is zich er van bewust dat er nu nog maar 6,9 m2 overblijft voor bijbehorende bouwwerken.