

Aan de Gemeenteraad
van Schiermonnikoog



Onderwerp: Herstel bestemmingsplan

16 januari 2026

Leden van de raad,

Ik schrijf u naar aanleiding van het voorstel om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn vereist, gezien een tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 19 november 2025.

Ik ben belanghebbende bij een onderdeel van deze tussenuitspraak. De bestuursrechter heeft dat geformuleerd in punt 26e van de eindconclusie: *de bestaande woning met aanbouw(en) op de locatie Martjeland 7 is niet als zodanig bestemd. De Afdeling verwijst naar wat hiervoor onder 21.2 is overwogen. De raad kan dit gebrek herstellen door planregels en/of de verbeelding op dit punt aan te passen.*

De genoemde overweging in 21.2 signaleert de tegenspraak dat een aanbouw die buiten het bouwvlak valt per definitie een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is en daarom in gebruik functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw, terwijl de aanbouw van Martjeland 7 essentiële functies bevat. De vertegenwoordiger van de raad heeft ter zitting vermeld dat het bestemmingsplan zodanig moet worden aangepast dat in geval sprake is van een aanbouw niet is vereist dat het gebruik hiervan functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

De Afdeling concludeert dat het bestemmingsplan en het herstelbesluit op dit punt niet met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid zijn vastgesteld.

Mijn bijdrage, hieronder, beoogt u te helpen om bij de door te voeren wijzigingen deze te betrachten zorgvuldigheid te bereiken. Het gaat daarbij om de eenduidigheid van begrippen en regels met betrekking tot hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk en bouwvlak. Ik constateer dat het voorliggende wijzigingsvoorstel onduidelijkheden en tegenstrijdigheden bevat, die naar ik aanneem ook de Afdeling zullen opvallen. En derhalve beter kunnen worden opgelost vóór de wijzigingen aan de Afdeling worden voorgelegd.

In het overzicht hieronder vat ik de belangrijke artikelen samen. In de linker kolom staan de formuleringen in het bestaande bestemmingsplan (na het herstelbesluit); in de rechterkolom staan de formuleringen zoals voorgesteld.

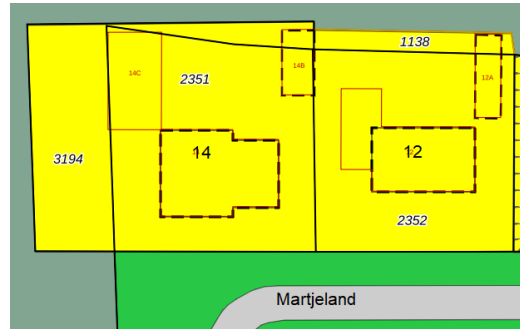
Daarna ga ik puntsgewijs in op tegenstrijdigheden en complicaties.

Bestaand Bestemmingsplan	Voorstel aan de raad
<p>1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk een bijbehorend bouwwerk dat aan een hoofdgebouw is gebouwd;</p>	<p>1.6 is vervallen</p>
<p>1.21 bijbehorend bouwwerk a. indien sprake van een bijbehorend bouwwerk in de bestemming Tuin - Overtuin: een functioneel met een hoofdgebouw verbonden gebouw dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw behorende bij de door middel van de figuur 'relatie' gekoppelde percelen, zoals weergegeven in Bijlage 5 bij de regels opgenomen kaart Overtuinen; b. indien sprake van een bijbehorend bouwwerk in overige bestemmingen: een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden gebouw dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw</p>	<p>1.21 bijbehorend bouwwerk a. indien sprake van een bijbehorend bouwwerk in de bestemming Tuin - Overtuin: een functioneel met een hoofdgebouw verbonden gebouw dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw behorende bij de door middel van de figuur 'relatie' gekoppelde percelen, zoals weergegeven in Bijlage 5 bij de regels opgenomen kaart Overtuinen; b. indien sprake van een bijbehorend bouwwerk in overige bestemmingen: een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden gebouw dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; c. indien sprake van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in de bestemming Wonen: een functioneel met een hoofdgebouw verbonden en daaraan aangebouwd gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; d. indien sprake van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk in overige bestemmingen: een functioneel met een hoofdgebouw verbonden en daaraan aangebouwd gebouw dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.</p>
<p>1.44 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;</p>	<p>1.44 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 met dien verstande dat binnen de bestemming Wonen een gebouw uitsluitend als hoofdgebouw wordt aangemerkt voor zover dit gelegen is binnen een bouwvlak.</p>

1. Een formeel punt, dat moet worden beoordeeld door juristen, is het volgende: Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan definieert *begrippen* (artikel 1). De *regels* worden beschreven in hoofdstuk 2. De definitie van bijbehorend bouwwerk is een begrip en past derhalve in artikel 1.21. Maar de voorgestelde wijziging van artikel 1.21 bevat ook regels. Dit leidt tot complicaties. De basisdefinitie van een bijbehorend bouwwerk is *een functioneel met een hoofdgebouw verbonden gebouw*. De complicerende *regels* zijn als volgt:

- Het bijbehorend bouwwerk moet op hetzelfde perceel staan.
Dit verlangt een uitzondering voor gesplitste percelen. Voor (sommige) overtuinen is dat onderkend, vandaar de toevoeging van 1.21.a.
Maar er zijn meer gesplitste percelen. Bij Martjeland 12 en 14 staan bijgebouwen die deels op een aangrenzend perceel staan. De woonbestemming voor Martjeland 14

bestaat uit drie percelen (zie afbeelding). Mag dan op het grote westelijke perceel geen bijbehorend bouwwerk staan en als er wel iets staat, wat is het dan? Zo'n situatie is niet uniek. Eenzelfde complicatie treedt op bij Badweg 7, 9, 11 en 13, Reddingsweg 9 en 13, Helmsnijderspad 2 en mogelijk bij Badweg 77, 79 en 105, 107, 109, 111 en 113.



- Het bijbehorend bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofgebouw. Dit is een *regel*. De bedoeling is dat een bijgebouw alleen functioneel ondergeschikt mag worden gebruikt. Nu staat er feitelijk dat als in een bijgebouw een keuken is geplaatst het per definitie geen bijbehorend bouwwerk is omdat een keuken niet functioneel ondergeschikt is. Maar wat is het dan wel?
- De definitie van aangebouwd bijbehorend bouwwerk (1.6) is vervallen. *Aangebouwd* is nu in 1.21c en 1.21d een bijvoeglijk naamwoord: een bijbehorend bouwwerk dat is aangebouwd. Maar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is wel als begrip gedefinieerd (1.82) en regels ervoor zijn terecht niet opgenomen in hoofdstuk 1 maar in hoofdstuk 2.

Ik denk dat het verstandiger is om de beoogde regels (functionele ondergeschiktheid, eventueel de beperking tot perceel of aangrenzend perceel) onder te brengen in de artikelen die de bestemming omschrijven (waar ieder hoofdartikel mee begint).

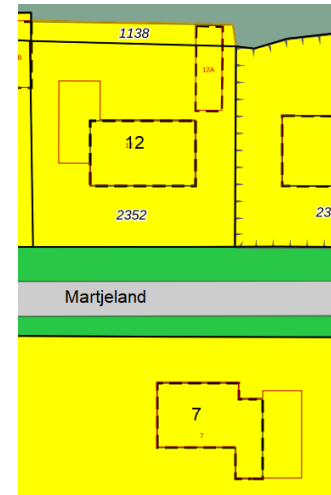
2. Met het vervallen van het begrip aangebouwd bijbehorend bouwwerk, hoort ook de verwijzing naar dat begrip anders te worden geformuleerd. Nu staat in 18.2.3e, 19.2.3d, 20.2.3d, 21.2.3d, 22.2.3d en 28.2.3c *aangebouwd bijbehorend bouwwerk*. Dat zou *bijbehorend bouwwerk dat is aangebouwd* moeten zijn. Zoals bijvoorbeeld wel wordt gebruikt in 28.2.3a: *aan het hoofgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken dienen...*

3. Het nieuwe begrip *hoofgebouw* leidt tot onmogelijke situaties bij de bestemming wonen. De definitie stelt twee eisen:

1. het gebouw, of een gedeelte ervan, moet noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de woonbestemming, en
2. het (hele) gebouw moet binnen het bouwvlak liggen.

Het gebouw kan een aanbouw hebben (een bijbehorend bouwwerk dat is aangebouwd) die essentieel is om te voldoen aan de eerste eis, bijvoorbeeld omdat in die aanbouw de keuken of het sanitair zit. Dan moet volgens de tweede eis ook de aanbouw binnen het bouwvlak liggen. Maar de bouwvlakken zijn getekend volgens een vorige editie van het bestemmingsplan, toen nog anders werd gedacht over aanbouwen. Met de nieuwe definitie van hoofgebouw moet nu worden geverifieerd of de bouwvlakken wel correct zijn gekozen. (Dit was de redenering van de Afdeling m.b.t. het bouwvlak van Martjeland 7.) Als voorbeeld wijs

ik op Martjeland 12, waar de situatie sterk lijkt op die van Martjeland 7 (zie afbeelding). Het hoofdgebouw heeft een aanbouw die buiten het bouwvlak valt. Die aanbouw bevat de keuken en is derhalve functioneel vereist voor het hoofdgebouw. Als het bouwvlak niet wordt aangepast dan is er op het perceel – per nieuwe definitie van hoofdgebouw – geen hoofdgebouw aanwezig want het deel van het gebouw dat binnen het bouwvlak ligt voldoet niet aan de functionele vereisten voor wonen.



Behalve bij Martjeland 7 en 12, is misschien aanpassing van het bouwvlak ook vereist bij Westerburenweg 8, Badweg 9, 11 en 13, Molendijk 10, Reddingsweg 1A, 6B, 9 en 11, Aisterbun 5, 13, 33, Willem Dijkstraat 12, Reeweg 12, Langestreek 144, 148, 150, enzovoort. Op voorhand valt niet vast te stellen of de aanbouw (buiten het bouwvlak) van deze panden behoort bij de functie wonen (zoals toegang, toilet, keuken, slaapkamer). Als dat wel zo is dan hebben de betrokken eigenaren, met het oog op rechtsgelijkheid, een sterk punt als ze in beroep gaan tegen de wijzigingen.

Een extra complicatie is dat door een interne verbouwing een bijgebouw in de toekomst functioneel essentieel kan worden voor de bestemming wonen, bijvoorbeeld doordat het toilet of de voordeur wordt verplaatst naar het lytjhus. Vanaf dat moment is er volgens definitie geen sprake meer van een hoofdgebouw als dat bijgebouw buiten het bouwvlak ligt.

4. Het begrip 1.21d voegt niets toe aan het begrip 1.21b. Voor overige bestemmingen (anders dan wonen) stelt 1.21b dat een bijbehorend bouwwerk functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (en erbij hoort). 1.21d voegt slechts toe dat als het bouwwerk is aangebouwd, het aangebouwd moet zijn.

5. Bij overige bestemmingen (ik denk met name aan recreatiebestemmingen) moet een aanbouw functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ik heb in de Monnik woningen gezien waar in de aanbouw de keuken is gesitueerd. Die aanbouw is derhalve niet functioneel ondergeschikt. Het is dus geen bijbehorend bouwwerk maar deel van het hoofdgebouw.

Dit is in strijd met de bedoelingen van de raad, namelijk dat paal en perk wordt gesteld aan de vergroting van woningen door middel van aanbouwen. Maar een aanbouw wordt eenvoudig gepland als garage (functioneel ondergeschikt), waarna hij door een interne deur verandert in hobbyruimte, daarna logeerkamer en tenslotte slaapkamer. Ergens in zo'n proces verandert zijn functionaliteit van ondergeschikt tot normaal tot essentieel. En daarmee verandert de omvang van het hoofdgebouw. Dit is ook van belang bij de meting van de bruto vloeroppervlakte (volgens 2.7), hetgeen relevant is voor een aantal regels, waaronder de WOZ.

Handhaving en controle lijken door de geformuleerde wijzigingen een zware taak. Interne verbouwingen zijn immers voornamelijk vergunningvrij.

Ik wil er op wijzen dat de wijziging van 1.21, wat betreft andere bestemmingen dan wonen, niet in lijn is met de uitspraak, ter zitting van de Afdeling, van de vertegenwoordiger van de raad. Namelijk, “dat het bestemmingsplan zodanig moet worden aangepast dat in geval sprake is van een aanbouw niet is vereist dat het gebruik hiervan functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw” (zie uitspraak, punt 21.2). In het wijzigingsvoorstel wordt hiervan afgeweken door dit voornemen nu alleen te betrekken op de woonbestemming. Wellicht is nog niet voldoende nagedacht over de consequenties van deze splitsing naar bestemming.
