



Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum
Omgevingsvergunning	2	FL/IB/387319	(0519) 555 555	29 maart 2024

Geachte heer [REDACTED]

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer [REDACTED], een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De activiteit gaat over het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een hotel-pension (deels) buiten het bestaande bouwvlak op het adres Duinweg 4 te Nes, kadastraal bekend gemeente Nes, sectie A, nummer 3869. In deze brief informeer ik u over welke beslissing het college op uw aanvraag heeft genomen.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wabo artikel 2.1 lid 1.c).

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De aanvraag gaat over het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een hotel-pension (deels) buiten het bestaande bouwvlak op het adres Duinweg 4 te Nes.
- De aanvraag is gesplitst in twee activiteiten, de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' die onder de Wabo is aangevraagd en de activiteit 'bouwen' die in een later stadium aangevraagd zal worden onder de Omgevingswet. Het splitsen van deze aanvraag wordt mogelijk gemaakt op basis van Wabo artikel 2.7. Dit artikel geeft aan dat alle onlosmakelijke activiteiten deel uit moeten maken van dezelfde aanvraag. Het is echter mogelijk om hier van af te wijken en voorafgaand aan en los van de overige activiteiten een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen, indien het een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c.
- In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Het project ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Nes' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2014.
- De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat een deel van het hotel-pension buiten het bestaande bouwvlak gebouwd zal worden. Een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Dit volgt uit artikel 14.1 onder a van het bestemmingsplan 'Nes'.

- De aanvraag behoort tot een geval als bedoeld in Bijlage II, artikel 4, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo wordt van het bestemmingsplan afgeweken zodat de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning in aanmerking komt.
- De aanvraag is niet in strijd met de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Ameland 2018' die op 24 juli 2018 door het college is vastgesteld.
- Het plan sluit aan bij het nieuwe toeristische beleid. In het nieuwe beleid wordt aangegeven dat er sprake moet zijn van stabilisering van de recreatieve verblijven, zoals logiesverblijven en recreatiewoningen. Plannen moeten gerealiseerd worden binnen de bestaand mogelijkheden die de bestemmingsplannen voorschrijven. De opschaling van het aantal kamers van het hotel-pension is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 2014.
- Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is het plan aanvaardbaar. Het plan voldoet aan de gestelde eisen en er is sprake van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing. Het plan beperkt zich tot twee bouwlagen met een souterrain. Een omissie in het bestemmingsplan van de bouw- en goothoogten heeft geleid tot de noodzaak om deze afmetingen middels een voorschrift op te nemen in deze omgevingsvergunning. Dit komt ten goede met betrekking tot het beperken van de massaliteit van het gebouw en de inpassing bij de omliggende bebouwing.
Er zal buiten het bouwvlak worden gebouwd en het maximaal te bebouwen oppervlak (449,8 m²) is overeenkomstig het bestaande bouwvlak (408,9 m²), inclusief toepassing van 10 procent vrijstelling. Daarnaast valt een deel van de bedrijfswoning (souterrain) in het pand buiten het bouwvlak, met 27,5 m². Dit deel van het pand is ondergeschikt aan de recreatieve functie van het hotel-pension en is bestemd voor privégebruik van de aanvrager. De woning valt onder de huisvestingsverordening van de gemeente.
Door buiten het bouwvlak te bouwen ontstaat er een verbeterde stedenbouwkundige invulling met betrekking tot de situering van de bebouwing op het perceel en in samenhang met de omliggende bebouwing.
- De welstandscommissie heeft geadviseerd dat het plan uitzicht biedt op een positieve welstandsadviesing.
- De aanvrager is er op geattendeerd dat een aantal van acht parkeerplaatsen overeenkomstig de voorschriften van de CROW gerealiseerd dient te worden op het terrein. Deze zijn op dit moment nog niet aanwezig in de nieuwbouwplannen. In deze omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen betreffende de parkeervoorzieningen welke definitief getoetst zal worden bij de beoordeling van de bouwactiviteit. Het niet voldoen aan dit voorschrift kan leiden tot een weigering of noodzaak tot wijziging van de nieuwbouwplannen.
- Het college heeft de aanvrager geadviseerd om bij de omliggende bewoners te informeren of de gewijzigde situering van het hotel-pension daadwerkelijk leidt tot een betere situatie ten opzichte van de omliggende bebouwing. De aanvrager heeft aangegeven dit te zullen doen bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen', wanneer de nieuwbouwplannen concreet vorm krijgen.
- De Wet natuurbescherming brengt geen beletselen met zich mee.
- Er zijn geen beletselen in het kader van archeologie.
- De volgende belemmeringsaspecten zijn niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning c.q. boomsituatie.
- De gemeente heeft geen financiële bemoeienis met het project.
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de planologische afwijking.

Voorschriften (artikel 2.22 Wabo)

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Op deze omgevingsvergunning is het volgende voorschrift van toepassing over de maximale bouw- en goothoogte. De goothoogte zal ten hoogste 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte zal ten hoogste 9 meter bedragen. Deze maten zijn gebaseerd op de maatvoering van omliggende bebouwing in het plangebied.
- Op deze omgevingsvergunning is het volgende voorschrift van toepassing over de parkeervoorzieningen.
 - a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
 - b. De omgevingsvergunning voor het bouwwerk wordt beoordeeld aan de hand van de parkeernormen in de CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), met dien verstande dat indien vernoemde uitgave gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
 - c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening 2023 zijn de leges [REDACTED] U ontvangt hiervoor een factuur.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad en op de website van de gemeente Ameland.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de medewerkers van het team Fysieke Leefomgeving via telefoonnummer (0519) 555 555.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders

[REDACTED]

[REDACTED]
burgemeester

[REDACTED]
secretaris-directeur

Bijlage: - bijbehorende bescheiden;
- bezwarenbijsluiters;

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen zes weken na de verzenddatum een bezwaarschrift indienen. In de bijlage vindt u meer informatie hierover.

Bezwaarbijsluit

U bent het er niet mee eens

Het college heeft een besluit genomen. Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een bezwaarschrift indienen.

U kunt dit richten aan:

Het college
Postbus 22
9160 AA Hollum-Ameland

Inhoud van het bezwaar

U moet het bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit versturen. Zorgt u ervoor dat uw bezwaarschrift het volgende bevat:

- uw naam en adres;
- datum;
- een omschrijving van het besluit, waartegen het bezwaar is gericht;
- de motivering van uw bezwaar;
- uw handtekening.

Wat gebeurt er met het bezwaar?

Allereerst kijken we of uw bezwaarschrift alle nodige informatie bevat. Als dat niet zo is, krijgt u een brief waarin staat welke informatie ontbreekt. U kunt dan de ontbrekende informatie alsnog aanleveren.

Als uw bezwaarschrift alle nodige informatie bevat, buigt de onafhankelijke Adviescommissie bezwaarschriften zich erover. Deze commissie vormt zich een oordeel en brengt advies uit aan het college. Vervolgens neemt het college met inachtneming van het advies van de commissie een beslissing op het bezwaar. Indien de beslissing afwijkt van het advies van de commissie, wordt de reden voor die afwijking vermeld.

De behandeling van een bezwaarschrift mag volgens de wet maximaal 12 weken in beslag nemen. Deze termijn van 12 weken vangt aan na het einde van de bezwaartermijn en kan met 6 weken worden verdaagd.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar maakt, houdt uw bezwaar de werking van het besluit niet tegen. Het kan zijn dat u daardoor ernstig in uw belangen wordt geschaad. Bijvoorbeeld als u bezwaar maakt tegen een dwangsom, dan moet u deze toch betalen totdat er een uitspraak is op uw bezwaar.

Om een dergelijke situatie te voorkomen, kunt u tegelijk met uw bezwaar een voorlopige voorziening aanvragen.

Richt een verzoek om voorlopige voorziening aan:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Kosten

Aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierecht). Deze bedragen voor:

- zaken betreffende een uitkering of huursubsidie: € 50,-
- alle andere zaken voor natuurlijke personen: € 184,-
- anders dan natuurlijke personen: € 365,-

U kunt een voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Heeft u vragen?

U kunt terecht bij ██████████ Haar telefoonnummer is (0519) 555 555.