




Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum
Omgevingsvergunning	1	FL/CdJ/386567	(0519) 555 555	13 mei 2024

Geachte heer 

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer  Aannemersbedrijf Mosterman B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit: bouwen. De activiteit gaat over het bouwen van een woning op het adres Foppedunenweg, in Buren. Kadastraal bekend gemeente Nes, sectie D, nummer 1776. 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. Het bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1 lid 1.a).
2. 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. Wij willen attenderen op de voorschriften en verzoeken u deze na te leven.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- De op 20 december 2023 ingediende aanvraag gaat over het bouwen van een woning met logiesverblijf.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Foppedunenweg Buren – twee woningen.
- In artikel 2.1, eerste lid onder a 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 bouwen van een bouwwerk.
- De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van de bouwverordening.
- De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar de planologische belemmering wordt weggelaten door het verlenen van een omgevingsvergunning met de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

- De adviescommissie Omgevingskwaliteit Ameland is, gezien het advies van 7 mei 2024, van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons met dit advies verenigen.
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de activiteit bouwen.

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

- De op 20 december 2023 ingediende aanvraag gaat over het bouwen van een woning met een logiesverblijf in strijd met de regels ruimtelijke ordening.
- 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 "Foppedunenweg Buren – twee woningen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2023 en heeft daarin de bestemming "Wonen 1".
- Er is een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit "bouwen". Omdat het bouwen in strijd is met het geldend bestemmingsplan wordt deze mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.10 lid 2 Wabo).
- De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege het volgende:
 1. Het hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het hoofdgebouw valt aan de achterkant 0,5 meter buiten het bouwvlak (artikel 17.2.1 lid b).
 2. De bouwhoogte van de aanbouw mag maximaal 6,5 meter bedragen. De bouwhoogte is met 6,9 meter in strijd met het bestemmingsplan (artikel 17.2.2 lid d).
 3. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning is aangemerkt als strijdig gebruik tenzij er een aanduiding "vr" is aangegeven. De aanduiding "vr" is hier niet aangegeven (artikel 17.5 lid c).

Ad 1:

- Op grond van artikel 17.4.1 kan en wordt met deze omgevingsvergunning afgeweken van artikel 17.2.1 lid b voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak omdat de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van het oppervlak van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak.
- In artikel 17.4.2 is bepaald dat de omgevingsvergunning alleen mag worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Ad 2:

- Op grond van artikel 22.1 kan en wordt met deze omgevingsvergunning afgeweken van de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages voor wat betreft de nokhoogte van het bijgebouw tot ten hoogste 10%. De aanvraag blijft binnen de 10%.
- In artikel 22.2 is bepaald dat de omgevingsvergunning alleen mag worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De aanvraag is hiermee niet in strijd.

Ad 3:

- Op basis van artikel 17.8.1 lid c maken burgemeester en wethouders gebruik van de wijzigingsbevoegdheid en wordt met het verlenen van deze omgevingsvergunning de aanduiding "verblijfsrecreatie" of "vr" aangebracht.
- De verblijfsrecreatie functie voldoet aan de door de gemeenteraad op 24 april 2023 vastgestelde "Beleidsregels Verblijfsrecreatie" omdat deze voldoende ondergeschikt is ten opzichte van de woonfunctie en omdat deze minder dan 40% van het gebruiksoppervlak van de woning is.
- Het parkeren van auto's ten behoeve van het logiesverblijf is op het eigen erf.
- Het logiesverblijf is voldoende toegankelijk vanuit de woning.
- Met het toepassen van de bevoegdheid tot afwijken (artikel 17.8.1) en de wijzigingsbevoegdheid (artikel 17.8.1 lid c) wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- De aanvraag behoort tot een geval als bedoeld in Bijlage II, artikel 4 lid 9 van het Besluit omgevingsrecht.
- Wanneer het feitelijk gebruik van deze omgevingsvergunning of "vr" aanduiding niet meer van toepassing is, kan deze ingetrokken c.q. verwijderd worden.
- De aanvraag is niet in strijd met de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Ameland 2018' die op 24 juli 2018 door het college is vastgesteld.

- De Wet natuurbescherming brengt geen beletselen met zich mee.
- Het beoogde project heeft, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de omgeving, geen negatieve effecten voor wat betreft de in het kader van de Wet natuurbescherming te beschermen planten en dieren.
- Het onderhavig project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld.
- De gemeente heeft geen financiële bemoeienis heeft met het project.
- Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken zijn de afwijkingen en wijziging aanvaardbaar en zijn er geen bezwaren zijn tegen het betreffende project. Het project is goed inpasbaar binnen het bestaande bebouwingsbeeld, is niet verstorend voor de omgeving en er is geen aantasting van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. belevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse.
- 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 (ver)bouwen van een bouwwerk.

- U overlegt aan het cluster Fysieke Leefomgeving voor aanvang van de bouw voor goedkeuring een monster van de gevelstenen en de dakpannen. Zonder deze goedkeuring mag het materiaal niet toegepast worden.
- Met de aanvang van de bouw mag niet worden begonnen voordat de cluster Fysieke Leefomgeving eerst het straatpeil, de peilhoogte van het bouwwerk, de rooilijnen of de bebouwingsgrenzen heeft aangegeven (artikel 22.5 Omgevingsplan).
- U sluit geen afvoerleidingen voor hemelwater van daken en terreinen aan op het vuilwaterriool.
- U levert uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de constructie- tekeningen en berekeningen in bij bouw- en woningtoezicht.
- De start van de werkzaamheden wordt ten minste twee dagen voor de aanvang gemeld met het formulier "Melding aanvang bouwwerkzaamheden" (artikel 2.18 Bbl).
- De eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden meldt u dat het bouwwerk gereed is met het formulier "Gereed melding bouwwerk" (artikel 2.21 Bbl).
- U meldt ons wanneer de wapening, de betonconstructies of de staalconstructies klaar zijn.
- U bouwt in overeenstemming met deze omgevingsvergunning.
- U zorgt ervoor dat de vergunning, de tekeningen en de beschrijvingen op de bouwplaats aanwezig zijn.

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

- Het parkeren van auto's ten behoeve van het logiesverblijf vindt plaats op het eigen terrein.

Aandachtspunten

Bij de omgevingsvergunning zijn de volgende aandachtspunten van toepassing:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- De riolaansluiting moet worden aangelegd op aanwijzing van de medewerkers van de cluster beheer en onderhoud van de gemeente. Zodra de riolaansluiting is gerealiseerd dient daarvan een tekening te worden ingediend bij de cluster "Beheer en onderhoud" van de gemeente Ameland. Alle kosten voor de riolaansluiting zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Voor de uitweg dient u een melding in te dienen. Het formulier daarvoor kunt downloaden via website gemeente.

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 'bouwen' aan artikel 2.10 en '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.

De aanvraag is op 20 december 2023 ingediend en is op 22 december 2023 tot en met 14 februari 2024 aangehouden. Het gevolg van de aanhouding is dat de termijn is verlengd met 54 dagen tot uiterlijk 8 april 2024. Op 2 april 2024 is de behandelingstermijn met 6 weken verlegd tot 20 mei 2024.

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

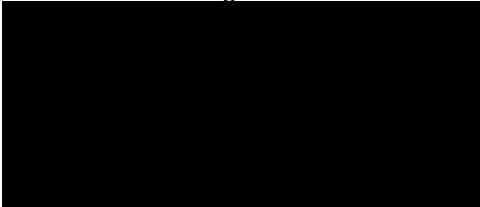
Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad en op de website www.overheid.nl.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

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,
namens het college



adjunct-directeur

Bijlage: - bijbehorende bescheiden;
- bezwarenbijsluiters;
- formulier melding aanvang werkzaamheden;
- formulier gereedmelding bouwwerk.

Afschrift: gemachtigde

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.

Bezwaarbijsluiter

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 <https://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 de secretaris van de bezwarencommissie via het telefoonnummer (0519) 555 555