



Mirna Development b.v.



2912 EJ Nieuwerkerk aan den IJssel

Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum
Omgevingsvergunning	1	FL/██/387347	(0519) 555 555	17 juni 2024

Geachte ██████████

Wij hebben van u, via uw gemachtigde ██████████, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten: 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'werk en werkzaamheden uitvoeren'. De activiteit gaat over het bouwen van een recreatiewoning op het adres Zwarteweg 10a in Buren. Kadastraal bekend gemeente Nes, sectie B, nummers 3023 en 2923. 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).
3. Uitvoeren van een werk of werkzaamheden (Wabo artikel 2.1 lid 1.b).

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

### Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

#### Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- 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.
- Het parkeren van auto's vindt plaats op het eigen terrein.
- 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 ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem is, gezien het advies van 4 juli 2023, van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons met dit advies verenigen.

- De stikstofberekening in samenhang met de ecologische onderbouwing en de reactiebrieven tonen aan dat er geen significante negatieve gevolgen door de geringe toename aan stikstofdepositie ten gevolge van het voorgenomen project zijn. Significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige natuur binnen het Natura 2000-gebied Duinen Ameland, worden in het kader van het bovenstaande, ook in combinatie met andere plannen en projecten, uitgesloten.
- Uit het ingediende formulier 'beknopt historisch onderzoek' blijkt dat er sprake is van een homogene zone volgens de bodemkwaliteitskaart. Op basis van de nota bodembeheer inclusief de bodemkwaliteitskaarten die op 26 maart 2012 door de Raad zijn vastgesteld, kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit van de gemeente Ameland van een overwegend goede kwaliteit is. Gelet hierop heeft het college ontheffing verleend voor het uitvoeren van een milieukundig bodemonderzoek. Het college heeft die bevoegdheid op grond van artikel 2.1.5 lid 3 van de Bouwverordening.
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de activiteit bouwen.

#### Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met 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 'Recreatieterrein Nes-Buren 2019' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2020 en heeft daarin de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3'.
- Er is een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit 'bouwen'. Omdat het bouwen in strijd is met het geldende 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:
  - Op basis van artikel 3.2.1 gelden voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
    - d. ondergronds mag uitsluitend worden gebouwd in de vorm van kelders en/of souterrains, met inachtneming van de volgende regels:
      1. de verticale diepte van een kelder of souterrain mag ten hoogste 3,50 m gemeten vanaf het peil bedragen. De diepte is dieper, namelijk 3,78m.
    - f. de oppervlakte van een recreatiewoning, met inbegrip van ondergrondse gebouwen, bijbehorende aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen. De oppervlakte is 132m<sup>2</sup>.
    - j. de bouwhoogte van een recreatiewoning, met inbegrip van de bijbehorende aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 8m bedragen. De hoogte is 8,8m;
- Op grond van artikel 9 kan en wordt met deze omgevingsvergunning af geweken van de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10%. De aanvraag blijft binnen de 10%.
- De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast tenzij er gegronde argumenten zijn om geen vergunning te verlenen. Er is een mondelinge zienswijze ingediend dat de afmetingen van de recreatiewoningen groot zijn. In reactie op deze zienswijze is de aanvrager gevraagd of deze gebruik wil maken van de 10% vrijstelling. Daarop is op 10 juni 2024 een reactienota ontvangen van de gemachtigde de heer Van Geest waarin aangegeven wordt dat men gebruik wil maken van de 10% vrijstelling om het programma van eisen in het plan te verwerken. Er is onderbouwd dat met de toepassing van de 10% vrijstelling het omgevingsbeeld niet onevenredig aangetast wordt richting de omgeving mede gelet op de ruime afstand ten opzichte van belendende bebouwing. Gelet op deze motivering, het positieve advies van de welstandscommissie in samenhang met de landschappelijke inpassingplan en bijbehorende beschrijvingen, die uitgaat van maximaal behoud van het oorspronkelijke duinlandschap, wordt medewerking verleend aan de 10% vrijstelling en wordt het plan als passend binnen de beleidsregel kruimelgevallen 2016 gezien.
- Uit de toetsing blijkt dat er geen argumenten zijn om de vergunning te weigeren.
- Het parkeren van auto's vindt plaats op het eigen terrein.
- Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt bekeken is de ingreep 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 beleevingsbeeld c.q. beleevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse.

- Vanuit milieuoogpunt zijn er geen problemen te verwachten.
- 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 met het project.
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de planologische afwijking.

#### Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Het perceel ligt in het vigerend bestemmingsplan 'Recreatieterrein Nes-Buren 2019' en heeft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3'.
- Artikel 3.6.1 geeft aan dat voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
  - a. het verrichten van graafwerkzaamheden;
  - b. het ophogen en afgraven van gronden;
  - c. het aanleggen van wegen, paden en verhardingen;
  - d. het kappen c.q. aanplanten van bomen;
  - e. het verwijderen c.q. aanbrengen van beplanting;
  - f. het pleisteren en schilderen van recreatiewoningen, daaronder tevens verstaan de aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen.
- Het betreft werkzaamheden conform 3.6.1. lid a, b, c, d en e, waardoor er een vergunningplicht is.
- In artikel 3.6.3 is bepaald dat het college een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Daarbij wordt uitgegaan van het behoud van duinruggen en duin- en bosbeplanting. Bij het aanleggen van wegen, paden en verhardingen dient het materiaalgebruik passend te zijn in de omgeving, waarbij gedacht kan worden aan natuurlijke materialen, zoals bijvoorbeeld schelpen.
- De ecologische onderbouwing in samenhang met de terreininrichtingstekeningen en onderbouwingen die onderdeel zijn als bijlagen bij deze vergunning geven voldoende motivering en onderbouwing. In samenhang met de landschappelijke inpassingplan en bijbehorende beschrijving, die uitgaat van maximaal behoud van het oorspronkelijke duinlandschap, wordt geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.
- De uitweg mag maximaal vier meter breed zijn.
- Met betrekking tot de Natura 2000-gebieden is de verslechtering- en verstoringtoets niet in het geding.
- De Wet natuurbescherming brengt geen beletselen met zich mee.
- Na afweging van bovenstaande waarden en het belang van de aanvrager, stellen wij vast dat er geen weigeringsgronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de activiteit het uitvoeren van een werk.
- De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de zevende week na de verzenddatum (artikel 6.1 Wabo).

## **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. Zonder deze goedkeuring mag het materiaal niet toegepast worden.
- U levert uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de constructie- tekeningen en berekeningen in bij bouw- en woningtoezicht.
- 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 1.24 Bouwbesluit 2012).
- Gedurende de bouw ligt het bouwmaterieel en -materiaal op het eigen terrein. Het gebruik van het openbaar gebied voor de bouw is niet zonder toestemming toegestaan.
- U verwerkt de eventueel vrijkomende grond op het bouwperceel. Af te voeren grond moet bemonsterd zijn conform het bouwstoffenbesluit (AP04) voor dat het op andere locaties ingezet kan worden als grond.
- Het parkeren van auto's vindt plaats op het eigen terrein.

### Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- Op het erf is alleen gebiedseigen duin- en bosbeplanting toegestaan. Anderzijds beplanting wat niet overwegend in het gebied voorkomt is niet toegestaan.
- Bij het uitvoeren van de werk en werkzaamheden worden de vergunningstekeningen en bijlagen bij deze vergunning qua uitvoering strikt gevolgd.
- De bovengrondse te ontgraven bovengrond wordt zo ondiep mogelijk ontgraven en in zo klein mogelijk depot gezet en hergebruikt bij het aanhelen van de bovengrond rondom de recreatiewoning. Dit is beschreven en besproken met gemachtigde en verwoord in de stukken die als bijlage deel uit maken van deze vergunning.
- U meldt ons wanneer het grondwerk begint en klaar is.
- De werkzaamheden en het gebruik van de weg en de transportbewegingen etc. worden vooraf afgestemd met het team Beheer en Onderhoud en de afdeling Fysieke leefomgeving van de gemeente Ameland. Opmerkingen of aanbevelingen van deze afdelingen worden onverwijld gevolgd.
- U sluit geen drainage aan op het vuilwaterriool.

## **Aandachtspunten**

Bij de omgevingsvergunning zijn de volgende aandachtspunten van toepassing:

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- De start van de werkzaamheden wordt ten minste twee dagen voor de aanvang gemeld met het formulier "Melding aanvang bouwwerkzaamheden" (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012).
- 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 1.25 Bouwbesluit 2012).
- 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.
- U meldt ons wanneer het grondwerk klaar is.
- 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.

## **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, 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12 en het 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' aan artikel 2.11 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 27 december 2023 ingediend en is op 22 januari 2024 tot en met 14 mei 2024 aangehouden en een tweede maal van 6 juni 2024 tot 10 juni 2024 aangehouden. Het gevolg van de aanhouding is dat de termijn is verlengd tot uiterlijk 17 juni 2024.

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

### **Inwerkingtreding omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de zevende week na de verzenddatum. Dit is de termijn waarbinnen u of andere belanghebbenden bezwaar kunnen maken (zie bijlage). Als er binnen deze termijn geen bezwaar binnen is, dan is de vergunning “onherroepelijk” en kunt u gebruik maken van de vergunning (artikel 6.1 lid 1 Wabo).

### **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](http://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,  
[REDACTED] et college

[REDACTED]  
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.

## **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 [REDACTED]. Haar telefoonnummer is (0519) 555 555.