

Aan Boekeloo Recreatie B.V.  
t.a.v. de heer [REDACTED]  
't Land 3  
8881 GA WEST-TERSCHELLING

Zaaknummer: 2020-FUMO-0047882  
Uw kenmerk: Olo-nummer 5672477  
Datum: 20 juni 2024  
Onderwerp: Brief en beschikking omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED],

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 logiesfunctie en 1 woonfunctie in één gebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 3313, plaatselijk bekend als 't Land 1, 8881 GA te West-Terschelling. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing die wij op de aanvraag willen nemen.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. U treft de vergunning als bijlage bij deze brief aan.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijlagen goed te lezen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden waaraan u zich dient te houden. Ook dienen de werkzaamheden te worden verricht zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012.

De voorschriften zijn opgenomen in de bijlage bij deze brief.

### **Openbare voorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeslissing voor een ieder ter inzage gelegd van 25 november 2022 tot en met 5 januari 2023. Binnen deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht.

### **Beroep**

Binnen 6 weken na bekendmaking van de vergunning, kan iedereen een beroepschrift indienen. De dag van bekendmaking is gelijk aan de verzenddatum van dit besluit. De vergunning kan door het beroep(schrift) worden gewijzigd of worden geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning voordat deze onherroepelijk is, dan is dat voor uw eigen risico. In de vergunning onder 'beroep' kunt u lezen hoe en waar u een beroepschrift kunt indienen.

## Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 34.125,00 ontvangt u binnenkort een aparte nota. De leges zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- leges activiteit Bouwen Bouwwerk	€ 27.446,00
- leges welstand	€ 1.189,00
- leges buitenplanse afwijking	<u>€ 5.490,00</u>

**Totaal** € **34.125,00**

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunt u, binnen zes weken na verzending van de nota, tegen de opgelegde leges een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan de heffingsambtenaar van de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA WEST-TERSCHELLING. Het bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van de leges waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar; en
- een handtekening.

Na het indienen van uw bezwaarschrift ontvangt zo spoedig mogelijk een beschikking waarin de beslissing op uw bezwaar is vermeld.

## Publicatie

Wij publiceren de beschikking in de Terschellinger, op de gemeentelijke website en op de landelijke website [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)). Belanghebbenden kunnen tegen het besluit beroep indienen. U kunt daarover meer lezen in het besluit.

## Overige toestemmingen

### *Sloopmelding*

U gaat sloopwerkzaamheden verrichten. Als daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen, dient u op grond van het Bouwbesluit 2012 een sloopmelding in te dienen. De sloopmelding dient u vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden in te dienen.

### *Vergunning brandveilig gebruik*

Naast de verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, is daarnaast voor het in gebruik nemen van een bouwwerk in bepaalde situaties een melding brandveilig gebruik of een vergunning brandveilig gebruik vereist.

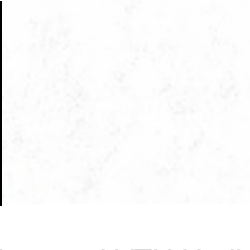
In dit geval is een vergunning brandveilig gebruik vereist. Dit is het geval indien er in het bouwwerk (o.b.v. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 'Wabo', art. 2.1, lid 1, onder d en het Besluit omgevingsrecht 'Bor' art. 2.2, lid 1a of b) aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft.

## Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of via [REDACTED].

Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,  
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage(n): Beschikking + stukken

Afschrift aan: Adema Architecten B.V.  
t.a.v. de heer [redacted]  
Vleesmarkt 7  
9101 MH DOKKUM

## Beschikking

Vergunningnummer: 2020-FUMO-0047882

OLO-nummer: 5672477

Verzenddatum: 20 juni 2024

## Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van Boekeloo Recreatie B.V.  
de heer [REDACTED]  
adres 't Land 3  
postcode en woonplaats 8881 GA WEST-TERSCHELLING

datum indiening 18 december 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 8 logiesfuncties en 1 woonfunctie in één gebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 3313, plaatselijk bekend als 't Land 1, 8881 GA te West-Terschelling.

## Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlage(n) opgenomen voorschriften en overwegingen. De bijlage(n) en de stukken maken integraal deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo).
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

## Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de (indienings)vereisten zoals genoemd in de Mor.

## Aanvullende/gewijzigde gegevens

Op 10 februari 2021 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 28 april 2021 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. De termijn voor het geven van de beschikking is derhalve op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgeschort.

Op 8 juni 2021 hebben wij u verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan strijdig was met redelijke eisen van welstand. Op 20 juli 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Op 1 september 2021 hebben wij u nogmaals verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan nog steeds strijdig was met redelijke eisen van welstand. Op 10 september 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Ook hebben wij op 7 juli 2021 u verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan strijdig was met de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Op 3 augustus 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Tenslotte hebben wij op 1 september 2021 u nogmaals verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan nog steeds strijdig was met de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Op 10 september 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

#### **Overige bijbehorende documenten**

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking:

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 18-12-2020;
2. Fotos nr 19087A-DP-02, bestaande situatie omliggende bebouwing, d.d. 26-02-2021;
3. Tekening 19087-C0-01, bestaande toestand, d.d. 09-08-2019;
4. Tekening 19087A-C5, situatie, d.d. 20-07-2021;
5. Tekening 19087A-C3-01, plattegronden, d.d. 30-09-2021;
6. Tekening 19087A-C3-01A, daktekening, d.d. 09-09-2021;
7. Tekening 19087A-C3-02, gevels en doorsneden, d.d. 21-10-2021;
8. Tekening 19087A-C3-03, principedetails, d.d. 21-10-2021;
9. Tekening 19087A-C3-04, technische tekening, d.d. 15-04-2021;
10. Bemonstering materialen gevelbekleding en dakpannen, 19087A-DP-06, ingekomen 10-09-2021;
11. Tekening 19087A-C3-17-01, situatie opstelplaats brandweervoertuig, d.d. 30-03-2021;
12. Brief nr 19087A-CBV-05, brandveiligheid aanvulling, d.d. 03-08-2021;
13. Tekening 19087A-C3-61-01, GO, VG en ventilatie, d.d. 15-04-2021;
14. Berekening 19087A-DC-A1-01, ventilatie, d.d. 16-12-2020;
15. Berekening 19087A-DC-D01, daglichttoetreding, d.d. 16-12-2020;
16. Folder Ogon Wood brandmeester houten gevelbekleding, ongedateerd;
17. Berekening 19087A-MP-01, milieuprestatie gebouw, d.d. 26-02-2021;
18. Berekening 19087A-DC-E, warmteweerstand, d.d. 03-03-2021;
19. Berekening 19087A-DC-EP-01, Epc woning combinatiegebouw, d.d. 04-02-2021;
20. Berekening 19087A-DC-EP-01, Epc logiesgebouw, d.d. 04-02-2021;
21. Rapportage ecologisch onderzoek, d.d. april 2021;
22. Stikstofemissie en depositie, d.d. 02-03-2023;
23. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 24-05-2023;

- 24. Verklaring van geen bedenkingen, d.d. 24-01-2024;
- 25. Beplantingsplan, d.d. 02-05-2023;
- 26. Zienswijze Provincie, d.d. 22-12-2022.

### **Openbare voorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbesluiting voor een ieder ter inzage gelegd van 25 november 2022 tot en met 5 januari 2023. Binnen deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht.

### **In werking treden omgevingsvergunning**

Gelet op artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen. U kunt niet eerder gebruik maken van de vergunning dan nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen voorlopige voorziening is ingediend.

### **Beroep**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift worden ingediend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD te Groningen.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.
- handtekening.

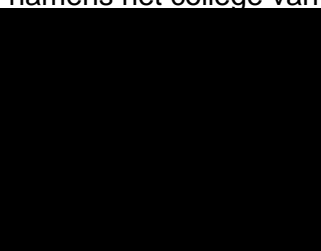
Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

### **Nadere informatie**

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] via telefoonnummer [REDACTED] of via [REDACTED].  
Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

## **Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknummer 2020-FUMO-0047882**

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteiten:

1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo).
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo).

### **Voorschriften**

#### **1. bouwen van een bouwwerk**

##### **Voorschriften**

- 1.1 Na het slopen van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient er een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen dan nadat de gemeente het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.
- 1.2 **Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?**

De definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.
- 1.3 **Veiligheidsplan**

U moet nog een veiligheidsplan indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van een veiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in zijn relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In een veiligheidsplan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen.
- 1.4 Definitieve installatietekeningen en berekeningen van de diverse technische installaties dienen nog ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
- 1.5 Van toegepaste materialen en bouwdelen dienen productcertificaten, die aantonen dat de betreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012, op de bouwplaats aanwezig te zijn.
- 1.6 Uitvoering detail 09 aansluiting dak elementen op brandwerende scheiding. In het dakdetail is ter plaatse van de brandwerende scheiding een strook steenwol aangebracht. Afhankelijk van de uitvoering van het type dak-elementen, kan de leverancier aangeven dat ter plaatse van de brandwerende scheiding de steenwol doorgezet dient te worden tot aan onderzijde dakpannen en of er ter plaatse van de aansluiting op brandwerende scheiding PUR schuim mag worden toegepast.

Van alle constructies welke een brandwerende functie vervullen, moet de prestatie-eis door middel van een attest worden aangetoond. Deze dienen voor uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.

- 1.7 Voor ingebruikname dient er bij het bevoegd gezag te worden aangetoond dat aan de gestelde 1 lux op de vloer in het gezamenlijke trappenhuis wordt voldaan.
- 1.8 Voor uitvoering van de werkzaamheden dient er bij het bevoegd gezag een Programma van Eisen van de brand- en ontruimingsalarminstallatie te worden ingediend.
- 1.9 In het schrijven van de architect van 3 augustus 2021 wordt middels een foto aangegeven dat er een brandkraan is gesitueerd zoals op de situatietekening is aangegeven. Deze brandkraan is niet te zien in de mapkit van Vitens waar de brandweer mee werkt. Adema architecten heeft contact opgenomen met Vitens. De contactpersoon van Vitens op Terschelling heeft aangegeven dat deze kraan een spuikraan betreft, maar wel te gebruiken is. Om problemen in de toekomst te voorkomen dient deze spuikraan te worden aangemerkt als reguliere brandkraan. Indien er aanpassingen nodig zijn om deze spuikraan om te zetten naar een reguliere brandkraan, dient dit voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden te worden uitgevoerd.

*Kennisgeving aanvang.*

- 1.10 Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
  - a) De aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden, daaronder begrepen;
  - b) De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
  - c) De aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient ten minste drie dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via



*Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.*

- 1.11 Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 nodig acht.

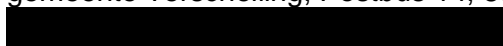
*Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.*

- 1.12
  - a) Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld;
  - b) Onderdelen van het bouwwerk, waarop lid a betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van de kennisgeving;



- c) Het bepaalde in lid b) is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald;
- d) Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via



*Verbod tot ingebruikneming.*

- 1.13 Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
- a) het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
  - b) er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

## **2. handelen in strijd met een bestemmingsplan**

### **Voorschriften**

Op de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels', welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, zijn geen voorschriften van toepassing.

## **Inhoudelijke Overwegingen**

### **1. Bouwen van een bouwwerk**

#### **Inleiding**

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de in artikel 2.10, eerste lid van de Wabo gestelde toetsingscriteria.

Een toetsing aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

#### **Welstand**

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag is op 2 november 2021 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadviesing en Monumentenzorg (verder: de commissie).

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van de afstand tussen het nieuwe volume en de naastgelegen bestaande recreatiewoning, acht de commissie de relatief korte afstand gezien het aanwezige hoogteverschil aanvaardbaar. Wel beveelt de commissie aan om bij de vernieuwing van de recreatiewoning de onderlinge afstand te vergroten.

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand (W21TSL036-4).

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### ***Bouwbesluit 2012 – constructief***

Over de ingediende stukken is op hoofdlijn voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan gaat worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De uitgewerkte constructieve tekeningen en detail berekeningen ontbreken nog.

Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen (uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden) ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.

Op grond van de overige ingediende stukken bij deze aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

### ***Bouwverordening***

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening Terschelling 2010. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

### ***Bestemmingsplan***

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)”. De gronden zijn voorzien van bestemming “Woondoeleinden” (artikel 3 van de regels).

In artikel 3, lid a, sub 1 is bepaald dat de op de kaart voor “Woondoeleinden” aangewezen gronden bestemd zijn voor woonhuizen.

Er worden acht recreatieappartementen gerealiseerd. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tevens is in artikel 3, lid b, sub 1, onder a bepaald dat als hoofdgebouwen uitsluitend de in lid a, sub 1, 2, 3 of 4 bedoelde gebouwen worden gebouwd.

Er wordt een gebouw met acht logiesfuncties en één woonfunctie gebouwd. Dit past niet binnen de in lid a sub 1, 2, 3, of 4 bedoelde gebouwen. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tevens is in artikel 3, lid b, sub 1, onder b bepaald dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak zal worden gebouwd. Het nieuwe gebouw wordt deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Daarnaast is in artikel 3, lid b, sub 1, onder e bepaald dat de goothoogte maximaal 3,50 meter en de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden mag bedragen.

Het gebouw heeft goothoogten van circa 3,70, 5,40, 5,50 en 5,60 meter en heeft een dakhelling van 61 en 66 graden en is deels plat afgedekt. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tot slot is in artikel 3, lid e, sub 4, bepaald dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming ieder gevel wordt gerekend het gebruik van een bouwwerk voor recreatieve bewoning. Zie hiervoor ook artikel 19 lid a waarin is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.

Het gebouw wordt grotendeels gebruikt voor recreatieve bewoning. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorschriften.

### **Conclusie bestemmingsplantoets**

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo. De aanvraag omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Zie ook hierna onder "handelen in strijd met het bestemmingsplan".

### **Overige toetsing(en) en adviezen**

#### **Bodem**

Het bouwplan is door onze bodemmedewerker beoordeeld.

1. Er dient na het slopen van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen dan nadat de gemeente het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.
2. Opgemerkt wordt dat wanneer tijdens de werkzaamheden grond van de locatie wordt afgevoerd, het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Op basis van de bekende gegevens kan het grondverzet plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart.

## **2. Handelen in strijd met een bestemmingsplan**

### **Inleiding**

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo), is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, is een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, ook een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo). De aanvraag omgevingsvergunning kan slechts worden geweigerd indien vergunningverlening voor afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

### **Bestemmingsplan**

Gelet op vorengaande is het bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

### **Beoordeling**

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenlijst), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit);

#### **Ad. a. Toetsing binnenplanse afwijking**

Voor het bouwen deels buiten het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte tot maximaal 6 meter én het deels plat afdekken van de kap is het mogelijk om middels een binnenplanse afwijking genoemd in artikel 3, lid d, onder 1, 3 en 4 af te wijken van de voorschriften, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid. Gelet op het feit dat voor de maatvoering van de dakhelling en het gebruik van het gebouw (recreatieve bewoning) alleen middels een uitgebreide procedure medewerking kan worden verleend aan de afwijking, zijn de strijdigheden waarvan in principe binnenplannen kan worden afgeweken meegenomen in de uitgebreide procedure. Dit betekent dat alle strijdigheden meegenomen zijn in de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking – kruimelgeval**

De activiteiten komen niet voor in de categorieën die zijn genoemd artikel 4 van bijlage II van het Bor. Een buitenplanse afwijking op grond van de kruimelgevallenlijst behoort dan ook niet tot de mogelijkheden.

#### **Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit**

Voor de maatvoering van de dakhelling en het gebruik van het gebouw (recreatie) kan alleen middels een uitgebreide procedure medewerking worden verleend. In dit geval wordt dus gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingsbesluit).

### **Overwegingen**

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen wenselijk indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de navolgende redenen is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening en worden belangen niet geschaad.

Op het perceel 't Land 1 bevindt zich een woonhuis. Dit woonhuis is in gebruik als bedrijfswoning bij het achterliggende verblijfsrecreatieve complex. Het woonhuis is gedateerd en aan vervanging toe.

Initiatiefnemer is eveneens eigenaar van het perceel Molenstraat 5 op West. Op dit perceel was pension De Holland gevestigd. Initiatiefnemer heeft dit pension verbouwd. Er zijn meerdere appartementen voor permanente bewoning gevestigd. De vrijkomende verblijfsrecreatieve functie is overgeheveld naar 't Land 1.

Het vervangen van een gedateerd woonhuis door nieuwbouw is een normaal gegeven.

Dat initiatiefnemer, na de functiewijziging aan de Molenstraat 5, zijn bestaande verblijfsrecreatieve rechten wil behouden en deze verplaatst naar een verblijfsrecreatief ingericht gebied, is in ruimtelijk-planologische zin een verbetering. De woonfunctie in het dorp wordt versterkt en met de verplaatsing van de recreatieve elementen wordt geen afbreuk gedaan aan de functionele inrichting van het gebied rondom 't Land.

Daarnaast wordt met de nieuwbouw aangesloten bij het omgevingsbeeld. De nieuwbouw is daarmee ten opzichte van het bestaande woonhuis ook in kwalitatieve zin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de toevoeging van 8 logiesplaatsen in het gebouw in combinatie met 1 woning is er evenwel geen sprake meer van een woonbestemming. De logiesfunctie is niet ondergeschikt aan het wonen. Gezien het verblijfsrecreatieve karakter van de omgeving bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren.

Er zijn voorts geen omgevingsaspecten die het initiatief in de weg staan. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarin een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten is opgenomen. Daaruit blijkt onder meer dat er geen ecologische beletselen zijn (er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd), dat er qua stikstof geen onaanvaardbare toename van depositie zal optreden, dat ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en dat er geen milieubeletselen zijn in relatie tot functies in de omgeving.

Het bouwplan voldoet aan de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is dit voldoende aangetoond.

### **Openbare voorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbesluiting voor een ieder ter inzage gelegd van 25 november 2022 tot en met 5 januari 2023. Binnen deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht.

### **Zienswijze**

Er is een zienswijze door de provincie ingediend. Deze zienswijze ziet op de stikstofproblematiek, de stabilisatie van de recreatiedruk en de landschappelijke inpassing. Onderstaand is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

#### **1. Zienswijze stikstof**

De provincie wijst op het gebruik van een gedateerde versie van het rekenprogramma. Ook is de bouwvrijstelling inmiddels komen te vervallen. Ook wordt verwezen naar de vuistregel dat wanneer de bouw-/aanlegfase een tijdelijke depositie van ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar kent, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan, dit niet tot significant negatieve effecten zal leiden. Deze vuistregel is opgenomen in Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 van 12 februari 2021. De handreiking dateert nog van vóór de invoering van de partiële bouwvrijstelling. Zonder juridische en ecologische onderbouwing is het verwijzen naar deze vuistregel vanuit juridisch oogpunt zeer risicovol: de vanuit de Wnb vereiste zekerheid dat het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebied(en) niet zal aantasten wordt immers niet verkregen. Vooralsnog lijkt deze vuistregel, bij het ontbreken van een sluitende onderbouwing, een risico te zijn. De provincie verzoekt een nieuwe AERIUS-berekening te maken, inclusief een uitgebreidere bijbehorende onderbouwing van de invoergegevens. Uit de nieuwe

berekeningen en toelichting dient te blijken dat significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten en het plan uitvoerbaar is op grond van de Wnb. Voor de volledigheid merkt de provincie op dat niet eerder tot vergunningverlening kan worden overgaan dan nadat de uitvoerbaarheid van de plannen op grond van de Wnb duidelijk is en het plan volledig is aangevuld en onderbouwd.

### *Reactie*

Er is een nieuwe berekening gemaakt op basis van het laatste rekenmodel en met inbegrip van de aanlegfase. Hieruit blijkt dat er geen toename van emissie plaats zal vinden. Daarmee kan met zekerheid worden uitgesloten dat er significant negatieve effecten optreden op Nature 2000 gebieden. De stikstofmemo is in de bijlagen bijgevoegd.

## **2. Zienswijze stabilisatie recreatiedruk en landschappelijke inpassing (art. 5.5.1. en 5.7.2. VRF)**

In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan artikel 5.5.1. sub 1.b. VRF en wordt uitgegaan van logiesverblijven binnen bestaande bebouwing. Echter de bebouwing wordt gesloopt en er is sprake van nieuwe bebouwing, waardoor dit artikel niet van toepassing is. Op basis van artikel 5.1.1. lid 1 kan een uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen worden toegestaan onder voorwaarden. Artikel 5.7.2. gaat over de stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en dat rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. De provincie adviseert in de ruimtelijke onderbouwing de toets aan de artikelen 5.1.1. en 5.7.2. uit te werken voor dit plan. In de stukken wordt de locatie aan de Molenstraat 5 aangehaald en wordt gesteld dat de recreatieve mogelijkheden van dit pension worden overgeheveld naar 't Land 1. Dat is niet geborgd in de voorschriften of anderszins. De provincie stelt voor dat zorg wordt gedragen voor borging hiervan of op een andere wijze wordt onderbouwd hoe is omgegaan met de stabilisatie van de totale recreatiedruk op het eiland.

De provincie merkt op dat wat betreft de landschappelijke inbedding in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het gebouw zich in het groen van de omgeving voegt, een soort omlijsting rondom het gebouw. Echter onduidelijk is welke beplanting zich op het huidige perceel bevindt en hoe en of deze worden behouden of verwijderd en welke beplanting wordt toegevoegd. Het geheel bevindt zich op een goed zichtbare, bijna markante plek, en daarom is het belangrijk dat de inpassing en borging goed geregeld zijn. De provincie verzoekt een inpassingsplan op te stellen en een voorschrift op te nemen bij de omgevingsvergunning aangaande het realiseren en in standhouden van de landschappelijke inpassing, inclusief een termijn.

### *Reactie*

De stabilisatie van de recreatiedruk is met dit initiatief voldoende gewaarborgd. Er is sprake van verplaatsing van de recreatieve mogelijkheden van pension De Holland aan de Molenstraat 5 naar 't Land 1. Op het perceel Molenstraat 5 is het gebruik gewijzigd naar permanente bewoning. Daarvoor is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. 't Land 1 maakt deel uit van een gebied dat vrijwel volledig ten behoeve van de verblijfsrecreatie is ingericht. De verplaatsing van verblijfsrecreatie uit en vestiging van permanente woonruimte in het dorp betekent een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biedt een waardevolle aanvulling op de beschikbare woonruimte op Terschelling. Met de verplaatsing is geen sprake van toename van recreatie. Borging daarvan in de vergunning is niet nodig. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin deze verplaatsing is vastgelegd.

Het bestaande woonhuis wordt aan drie zijden omgeven door opgaande boom- en struikbeplanting. Die beplanting blijft grotendeels intact zodat het nieuwe gebouw wegvalt tegen een groene achtergrond. Het bestaande woonhuis is deels zichtbaar vanaf de openbare weg. Het nieuwe gebouw wordt op dezelfde plek met inbegrip van hetzelfde groen gesitueerd en daarmee is het nieuwe gebouw ook deels zichtbaar vanaf de openbare weg. Het nieuwe gebouw is architectonisch zodanig ontworpen dat zichtbaarheid op het gebouw juist gewenst is. Het voegt zich in het omgevingsbeeld en voegt daar een waarde aan toe. Een verdere landschappelijke inpassing is op deze locatie niet nodig en ook niet gewenst. Wel is er een beplantingsvoorstel gemaakt voor de inrichting van de tuin bij het gebouw. Dit beplantingsvoorstel is in de omgevingsvergunning opgenomen.

### **3. Overige opmerking:**

Het perceel maakt geen deel uit van het NNN, maar grenst op een afstand van vijftig meter aan het NNN. De provincie stelt voor dat de gevolgen van de ontwikkeling en de externe werking voor het NNN nader wordt onderbouwd.

#### *Reactie*

Het NNN dat wordt bedoeld, betreft het bosgebied aan de noordzijde van de Hoofdweg. Er zijn vanuit de realisatiefase en de gebruiksfase van dit initiatief geen gevolgen voor het NNN en van een externe werking is eveneens geen sprake. Het perceel maakt deel uit van een verblijfsrecreatief complex met meerdere verblijfsrecreatieve en onderwijs-/woonvoorzieningen. Daarnaast wordt het perceel gescheiden van het NNN door de Hoofdweg. De Hoofdweg is de meest druk bereden weg van Terschelling. Het vervangen van een woonhuis door een woongebouw met acht logiesruimtes heeft geen invloed op het bosgebied.

#### **Verklaring van geen bedenkingen.**

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 lid 1 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking op het bestemmingsplan. Dit staat verwoord in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeenteraad heeft op 24 januari 2024 een verklaring van geen bedenking afgegeven.

#### **Wet natuurbescherming (Wnb)**

In de ruimtelijke onderbouwing en het ecologisch onderzoek is omschreven hoe dit bouwplan zich verhoudt tot de randvoorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming. Op basis van deze omschrijving haakt de Wet natuurbescherming niet aan in deze procedure aangezien er geen toestemming op basis van deze wet benodigd is.

#### **Conclusie**

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan "West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)".