



Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum
Omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	1	FL/HK/426795	(0519) 555 555	11 november 2024

Geachte mevrouw 

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer  een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een bouwtechnische activiteit. De activiteit gaat over het verbouwen van een voormalige boerderij tot recreatieve appartementen en een woonruimte aan de Pietje Miedeweg 6 in Hollum, kadastraal bekend als gemeente Ballum, sectie G, nummer 293. In deze brief informeer ik u over welke beslissing het college op uw aanvraag heeft genomen.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Omgevingsplanactiviteit (Ow artikel 5.1 lid 1.a).
2. Bouwactiviteit (Ow artikel 5.1 lid 2.a).

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

Wij willen u attenderen op de voorschriften bij dit besluit en verzoeken u deze na te leven.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

- De aanvraag heeft betrekking op een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)'.
- In artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen / gebruiken van een bouwwerk in strijd met het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit).
- Het projectgebied valt binnen de op 24 juni 2016 vastgestelde beheersverordening *Ameland Buitengebied*. Deze beheersverordening maakt op basis van artikel 4.6.1 onder g van de Invoeringswet Omgevingswet deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
- Ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden verwijst de beheersverordening naar de plankaart en de regels van voormalig bestemmingsplan *Buitengebied 1997*.

- De aanvraag is in strijd met het geldende omgevingsplan vanwege het volgende:
 - De locatie heeft de bestemming 'agrarisch gebied' (artikel 4) met een bouwperceel. De gebieden die bestemd zijn als 'agrarisch gebied' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Hieraan ondergeschikt zijn diverse vormen van medegebruik toegestaan, waaronder verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van maximaal twee zelfstandige eenheden per bouwperceel. Omdat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, kunnen de te realiseren recreatieve appartementen niet worden gezien als vormen van recreatief medegebruik. De appartementen zijn hiermee in strijd met de agrarische bestemming.
 - Daarnaast is de te realiseren woning in strijd met de agrarische bestemming omdat er op het agrarische bouwperceel enkel bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. Doordat er geen agrarische bedrijvigheid plaatsvindt op het perceel kan de te realiseren woning niet worden aangemerkt als een bedrijfswoning.
 - Daarbij komt (ten overvloede) dat er maximaal één bedrijfswoning per agrarisch perceel is toegestaan. Het betreffende project heeft tot gevolg dat er sprake zal zijn van twee woningen op het betreffende perceel.
- In de 'Beleidsregels verblijfsrecreatie', welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 24 april 2024, is bepaald dat vrijkomende agrarische gebouwen (door bedrijfsbeëindiging of wijziging van de bedrijfsvoering) benut mogen worden voor verblijfsrecreatieve functies onder de volgende voorwaarden:
 - a. *De verblijfsrecreatieve functie dient in het hoofdgebouw te zijn gevestigd, niet in bijgebouwen en (voormalige) ligboxstallen.*
 - b. *De uiterlijke verschijningsvorm van het oorspronkelijke boerderijpand (hoofdgebouw) dient te worden gehandhaafd. In de woning is omzetting niet toegestaan.*
 Onderhavig plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden en daarmee aan het verblijfsrecreatieve beleid van de gemeente Ameland.
- Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Op basis van de toets aan de effecten op de fysieke leefomgeving en vigerend beleid kan geconcludeerd worden dat met onderhavig plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het parkeren van auto's vindt plaats op het eigen terrein.
- De volgende belemmeringsaspecten zijn niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning c.q. boomsituatie.
- 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.
- De conclusie is dat de aanvraag gelet op artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet in strijd is met de evenwichtige toedeling van functies van het omliggende gebied zodat verantwoord van het omgevingsplan kan worden afgeweken.
- Het project valt niet onder de lijst met gevallen waarin wij als gemeente participatie verplicht hebben gesteld (artikel 16.55 lid c omgevingswet).
- Het project valt niet onder de lijst met gevallen waarover de gemeenteraad bindend advies moet afgeven (artikel 16.15 a onder b omgevingswet).
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Ameland is, gezien het advies van 4 juni 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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Bouwtechnische activiteit

- In artikel 5.1 tweede lid onder a van de Omgevingswet 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 (bouwtechnische activiteit).
- De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften van de bouwverordening
- Gelet op het vorenstaande verleent het college medewerking aan de bouwtechnische activiteit.

Voorschriften (verbod handelen in strijd met voorschriften omgevingsvergunning artikel 5.5 Ow)
Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende verbindende voorschriften verbonden:

Omgevingsplanactiviteit en bouwtechnische activiteit

- U sluit geen afvoerleidingen voor hemelwater van daken en (indien van toepassing) drainage van 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.
- 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.
- 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.

Aandachtspunten

Bij de omgevingsvergunning zijn de volgende aandachtspunten van toepassing:

Bouwtechnische activiteit

- U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen. Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.
- Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens, zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure zoals beschreven in de paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) aan artikel 5.21 lid 1 en 2 onder a van de Omgevingswet, juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan. De aanvraag is ook beoordeeld voor de 'bouwtechnische activiteit' aan artikel 5.18 (beoordelingsregels afdeling 8.3 Besluit kwaliteit leefomgeving) en artikel 5.20 van de Omgevingswet. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten zoals beschreven in de Omgevingsregeling.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees deze brief en de bijlagen goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed. Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden.

Starten werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. U mag dan op eigen risico beginnen met de werkzaamheden. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u of anderen bezwaar kunnen maken. De omgevingsvergunning wordt pas onherroepelijk na deze termijn.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening 2024 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.

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.

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 <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