



uw kenmerk	ons nummer	datum	verzonden
DSO 8255979	Z2023-00000322	18 november 2025	18 november 2025
onderwerp	in behandeling bij	toestel	bijlagen
Definitief	E. Poelstra	0562-446244	divers
Omgevingsvergunning beschikking			

Geachte heer 

Wij hebben op 10 december 2023 uw aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie I, nummer 2385 (ged.) ontvangen. Plaatselijk bekend nabij Kooiweg 3a, 8896 JL te Hoorn. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000322.

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure is vastgelegd in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarom heeft u van ons eerst een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gekregen. Hierop is een zienswijze binnengekomen. Verderop vindt u bij de inhoudelijke onderbouwing de reactie op de zienswijze. Dit heeft niet tot andere inzichten van de ontwerpvergunning geleid. Daarom krijgt u van ons nu het definitieve besluit van de omgevingsvergunning in deze brief.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Waarom hebben wij dit besloten?

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo. Uw aanvraag voldoet aan deze regelgeving. Verderop vindt u de inhoudelijke onderbouwing.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Het is daarom belangrijk dat u de bijlagen goed leest, deze maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij maken het besluit bekend

Wij publiceren dit besluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in het weekblad 'De Terschellinger'. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage.

Wat kost deze vergunning?

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. U moet **€ 5.086,36** betalen. U ontvangt binnenkort de nota. In de bijlagen vindt u de onderbouwing.

Documenten bij het besluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening(en) die bij dit besluit zijn meegestuurd, zijn leidend:

- Verzoekformulier publiceerbaar, identificatienummer: D2025-00002320, ontvangen op 10-12-2023;
- 22-010-1b, d.d. 15-05-2023, identificatienummer: D2025-00002810;
- 22-019 situatie, d.d. 30-05-2023, identificatienummer: D2025-00002811;
- Kooiweg 3a te Hoorn - ruimtelijke onderbouwing realisatie tweede bedrijfswoning pdf d.d. 20-09-2023, identificatienummer: D2025-00002809;
- Kavelpaspoort (welstandadvies) d.d. 05-12-2023 , identificatienummer: D2025-00006000;
- BENG rapportag-berekening_Kooiweg_3a_pdf d.d. 31-12-2023, identificatienummer: D2025-00003205;
- BENG-energielabel_Kooiweg_3a_pdf d.d. 31-12-2023, identificatienummer: D2025-00003202;
- Daglichtberekening_Kooiweg_3a_pdf d.d. 30-12-2023, identificatienummer: D2025-00003203;
- MPG-berekening_Kooiweg_3a_pdf d.d. 31-12-2023, identificatienummer: D2025-00003204;
- Ventilatieberekening_Kooiweg_3a_pdf d.d. 30-12-2023, identificatienummer: D2025-00003206;
- AERIUS-berekening Kooiweg 3a Hoorn Terschelling inclusief bijlagen definitief d.d. 21-07-2025, identificatienummer: D2025-00005967;
- Advies van de Provinsje Fryslân d.d. 01-11-2023 , identificatienummer: D2024-00000909.

Inhoudelijke beoordeling

Procedure

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Zienswijze

De ontwerpvergunning heeft van 3 september 2025 tot en met 15 oktober 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop is van het Wetterskip Fryslân (verder als WF) een zienswijze binnengekomen.

Deze zienswijze had betrekking op de Watertoets. Deze is van 28-05-2020 en heeft een geldigheidsduur van maximaal 2 jaar. De toets is als bijlage 5 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage dient bij deze omgevingsvergunning.

WF heeft aangegeven dat:

“de geldigheid van de toets verlopen is en dat de inhoud qua situatie niet meer up to date is”.

Hierover is contact geweest met het WF en uitleg gegeven. De uitleg betreft dat de omgevingsvergunning alleen betrekking heeft op een woning en niet (meer) ook op de realisatie van een stal en betonverharding voor kuilvoeropslag. Dit is een positieve ontwikkeling (een verkleining) in relatie met de toename van de verharding.

WF heeft aangegeven dat er in dit geval geen nieuw wateradvies hoeft te komen.

Voor de stal en de betonplaat zal, als de initiatiefnemer hier een concreet vervolg aan wil geven, een aparte aanvraagprocedure nodig zijn. Op dat moment wordt het waterschap bij de procedure betrokken.

Gezien het voorgenoemde heeft de zienswijze van het WF niet tot andere inzichten van de ontwerpvergunning geleid. Wij hebben besloten de vergunning te verlenen.

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.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied Polder”. De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemming “Agrarisch” (artikel 3 van het bestemmingsplan).

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, aangezien er ter plaatse maar 1 bedrijfswoning is toegestaan.

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.

Het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

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 (schets ontwerp-tekening met datum: 31-03-2023) is op 5 december 2023 beoordeeld door het Adviesteam Wonen (verder: het adviesteam). Hiervoor is een zogenaamde “kavelpaspoort” opgesteld.

Het adviesteam is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand mits genuanceerde oude gele baksteen (geen machinale steen), donkere antraciet dakpannen (geen glanzende pannen) en mat zink worden toegepast.

Stenen en dakpannen moeten nog bemonsterd/voorgelegd worden.

Bouwbesluit

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning, zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op grond van de 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.

Handelen in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Bestemmingsplan/beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Polder. De gronden zijn voorzien van bestemming Agrarisch (artikel 3 van de regels).

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik met 1 bedrijfswoning.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van genoemd bestemmingsplan wordt tot een gebruik strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere bedrijfswoningen en het hebben van meer als één bedrijfswoning op het perceel.

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, aangezien er verzocht wordt om een 2^e bedrijfswoning op het perceel te realiseren.

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

Er is geen mogelijkheid om op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wabo, in samenhang met het bestemmingsplan gebruik te maken van een binnenplanse afwijking.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

Er is geen mogelijkheid om op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2^o van de Wabo, in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gebruik te maken van een buitenplanse afwijking.

Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingsbesluit).

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.

Beleid regels nieuwe woningen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 juli 2023 de 5e Herziening beleidsregels nieuwe woningen vastgesteld. Dit beleid maakt vooraf duidelijk in welke gevallen het college, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een woningbouwinitiatief. Deze beleidsregels betreft de realisatie van woningen in woonhuizen en bijgebouwen bij woonhuizen. Daarnaast zijn beleidsregels opgesteld voor woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven, woonhuizen op invullocaties, woonhuizen bij agrarische bedrijven en woonruimte bedoeld voor tijdelijke huisvesting. Het gaat om woningbouwinitiatieven voor maximaal 5 woningen.

Wij zijn van mening dat het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met deze beleidsregels. Onze motivering daarvoor is hierna beschreven.

Ingevolge artikel 7 van de 5^e Herziening beleidsregels nieuwe woningen, vastgesteld op 20 juli 2023, kunnen wij, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van één extra bedrijfswoning bij een agrarische bedrijf mits voldaan wordt aan de in het artikel genoemde regels. In voorliggend geval wordt aan deze regels voldaan: Artikel 7. Woningen voor agrarische bedrijven.

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één extra woonhuis bij een agrarisch bedrijf mits:

- a. het woonhuis gelegen is op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwperceel, en
- b. het woonhuis niet groter is dan 150 m²;
- c. het woonhuis noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en/of is bedoeld voor huisvesting van de bedrijfsopvolger;
- d. het bouwplan in overeenstemming is met het “Nije Pleats” advies dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven;
- e. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

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

Ter borging van het kostenverhaal, planschade en het voldoen van het bouwplan aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is met de vergunninghouder op 17 november een anterieure overeenkomst genaamd “Vis, tweede agrarische bedrijfswoning nabij Kooiweg 3a” gesloten.

Advies provincie

Door de provincie Fryslân is op 1 november 2023 (kenmerk: PF-2023/269192: advies vooroverleg omgevingsvergunning Kooiweg 3A) een advies uitgebracht.

De provincie verzoekt de landschappelijke inpassing te borgen in de voorschriften van de omgevingsvergunning en een actuele stikstofberekening bij de ontwerp omgevingsvergunning te voegen. Hier is gehoor aan gegeven. Er is een herberekening stikstofberekening (Aerius) van 11 juli 2025 uitgevoerd en het rapport van 21 juli 2025 is als bijlage toegevoegd.

De conclusie hierin wijkt niet af van een eerdere Aerius berekening.

De landschappelijke inpassing wordt geborgd door een voorschrift in de vergunning.

De provincie adviseert om natuurinclusief te bouwen en verwijst daarvoor naar factsheets op www.fryslan.frl/ruimtelijkeplannen. Dit is geborgd door een voorschrift in de vergunning.

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 omgevingsplan/bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning zal t.z.t. worden opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.

Terinzagelegging ontwerpvergunning

De ontwerpvergunning heeft van 3 september 2025 tot en met 15 oktober 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hier is een zienswijze op binnengekomen. Dit heeft niet tot andere inzichten van de ontwerpvergunning geleid.

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen.

Inwerkingtreding

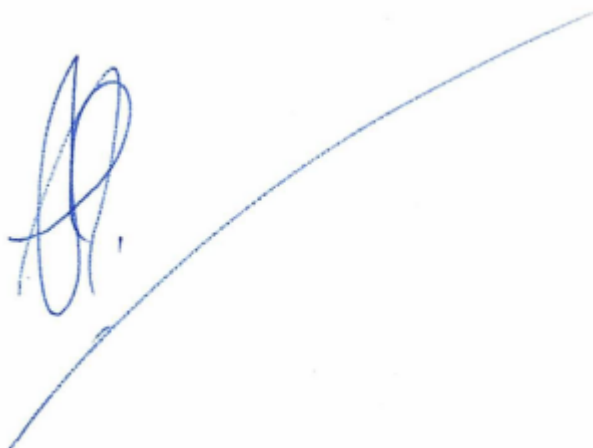
Dit besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Heeft u vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar E.Poelstra, telefoonnummer 0562-446244 e-mail: omgevingsvergunning@terschelling.nl.

Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00000322 vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



A. Kroes

Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen-Terschelling a.i.

I.a.a.

- Bouwadviesburo ter Veen, Dwergstern 26, 7827 TG Emmen, info@bouwadviesburo.eu;
- Provinsje Fryslân, Omgevingszaken/Romte, Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden, romte@fryslan.nl, zaaknummer PF-2023/269192.
- Wetterskip Fryslân, t.a.v. de heer R. Tamminga, rtamminga@wetterskipfryslan.nl.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Begrippen
- Wet- en regelgeving
- Voorschriften
- Rechtsbescherming
- Overige informatie
- Legesbedragen

Begrippen

- Awb: Algemene wet bestuursrecht
- Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Bouwbesluit: Bouwbesluit 2012 betreft voorschriften over bouwwerken
- BAL: Besluit activiteiten leefomgeving
- VFL: Verordening Fysieke Leefomgeving
- Nije Pleats: Door de Provinsje Fryslân is het project De Nije Pleats opgezet met als doel om agrarische bouwpercelen inpasbaar te maken in het Friese landschap.

Wet- en regelgeving

- Artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo, Omgevingsvergunning;
- Artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo, Beoordeling van de aanvraag;
- Paragraaf 2.3 van de Wabo, De beoordeling van de aanvraag;
- Paragraaf 3.3 van de Wabo, De uitgebreide voorbereidingsprocedure;
- Bouwbesluit 2012, voorschriften voor het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken;
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), bodemactiviteiten, bodemonderzoeken.

Voorschriften

behorende bij aanvraag omgevingsvergunning Z2023-00000322

Algemeen

1. De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouders van het team VTH via omgevingsvergunning@terschelling.nl, met vermelding van het zaaknummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.
2. De landschappelijke inpassing van het plan is aangegeven op de situatietekening, 22-019 situatie d.d. 30-05-2023, en moet als borging zodanig worden uitgevoerd. De landschappelijke inpassing van het bouwplan moet binnen 3 maanden na gereedkomen van de woning zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden op een wijze zoals aangegeven op de situatietekening 22-019 situatie d.d. 30-05-2023.
3. Voor start van de bouw van de woning moeten de gevelstenen en dakpannen ter toetsing worden voorgelegd aan het Adviesteam Wonen en zijn goedgekeurd.

Bouwen van een bouwwerk

4. Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - Constructieberekening(en) met bijbehorende tekeningen en onderzoeken;
 - Rioleringskening;
 - Het bouwplan volgens de factsheet “Natuurinclusief” bouwen (kavelpaspoort) ter beoordeling;
 - Een bouwveiligheidsplan;
 - Een verkennend milieuhygiënsch bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem conform het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daar het een woonlocatie betreft en gezien het advies van de Provinsje Fryslân dat er in de buurt een voormalige dieselolietank heeft gezeten (kavelpaspoort);
5. De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moet(en) door de toezichthouder(s) worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).
6. De aanvang van de volgende onderdelen moeten, als die van toepassing zijn, uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouders (met vermelding van het nummer van de vergunning (Z2023-00000322) en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft):
 - a. grond(verbeterings-)werkzaamheden;
 - b. het aanbrengen van funderingspalen;
 - c. het storten van beton.

Rechtsbescherming

behorende bij aanvraag omgevingsvergunning Z2023-00000322

Degene wiens belang rechtstreeks bij het vaststellen is betrokken kan tegen dit besluit beroep aantekenen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Het beroepschrift moet binnen zes weken worden ingediend. Deze termijn gaat in op de dag na verzenddatum van de omgevingsvergunning. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten:

1. de naam en het adres van de indiener;
2. de dagtekening;
3. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
4. de gronden van het beroep.

Verzoek voorlopige voorziening

Tegelijk met de indiening van een beroepschrift kan ook een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan zowel het beroepschrift als het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling Juridische Zaken van de gemeente Terschelling, te bereiken via telefoonnummer 0562-446244.

Overige informatie

behorende bij aanvraag omgevingsvergunning Z2023-00000322

Legesbedragen

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden.

De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

2.3.1.2 Welstandstoets beoordeling H&H	: € 800,00
2.3.3.3 Artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3	: € 4.286,36
	€ 5.086,36

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend (2023). U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven, weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die wordt toegepast en/of afgevoerde grond die elders wordt gebruikt, dient te voldoen aan het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL).

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

1. er onjuiste of onvolledige informatie verleend is;
2. u gedurende een jaar geen gebruik maakt van de vergunning; of
3. u afwijkt van de vergunning en de bijbehorende voorschriften.