

Nieuwbouw berging Middenstreek 50 Schiermonnikoog

Werknummer: 24-105B

Datum: 06-06-2025

Gewijzigd: 25-09-2025

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging projectgebied
- 1.3 Procedure
- 1.4 Leeswijzer

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

- 2.1 Huidige situatie
 - 2.1.1 Huidige gebruik
 - 2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan
- 2.2 Toekomstige situatie
 - 2.2.1 Ontwikkeling
- 2.3 Strijdigheden omgevingsplan
 - 2.3.1 Strijdigheden
 - 2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig om het plan mogelijk te maken
 - 2.3.3 Welke activiteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning

3. Participatie

- 3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie
- 3.2 Aanvraag vereiste bij verplichte participatie

4. Beleidskader

- 4.1 Rijk
- 4.2 Provincie Fryslân
- 4.3 Regio
- 4.4 Gemeente
- 4.5 Wetterskip Fryslân

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

- 5.1 Bedrijven en milieuzonering
- 5.2 Ladder duurzame verstedelijking
- 5.3 Welstand en omgevingskwaliteit
- 5.4 M.e.r. beoordeling
- 5.5 Verkeer en parkeren
- 5.6 Ecologie: soortenbescherming
- 5.7 Ecologie: gebiedsbescherming
- 5.8 Luchtkwaliteit
- 5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
- 5.10 Geluid door activiteiten
- 5.11 Geur
- 5.12 Externe veiligheid en omgevingsveiligheid
- 5.13 trilling
- 5.14 Schaduwhinder en windhinder
- 5.15 Cultureel erfgoed
- 5.16 Archeologie
- 5.17 Bodem
- 5.18 Water
- 5.19 Duurzaamheid
- 5.20 Spuitzones

5.21 Gezondheid

5.22 kabels en leidingen

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële

uitvoerbaarheid, kostenverhaal en nadeelcompensatie

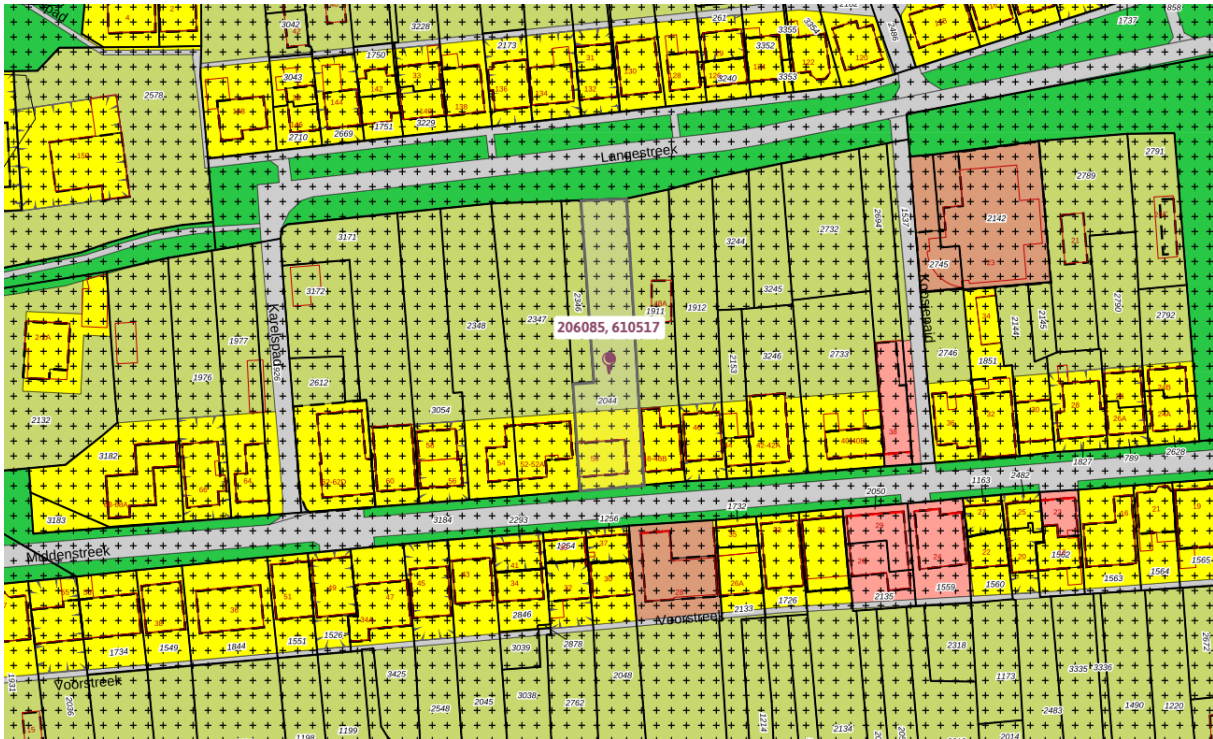
7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Conclusie

1.1 Aanleiding

1.3 Procedure

Het projectgebied valt binnen het op 16-07-2024 vastgestelde bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp

Het bestemmingsplan “Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp” maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijk omgevingsplan Schiermonnikoog. Het perceel heeft hierin de bestemming: Tuin - Overtuin, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’.

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan:

Artikel 26.1 Gebouwen

Voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde functies geldt o.a. de volgende bouwregels;

de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per overtuin als bedoeld in lid 26.1 sub a ten hoogste 20% van de oppervlakte van de overtuin bedragen tot een maximum van 50 m².

Voldoet niet: na de bouw is de oppervlakte 70 m².

de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 3,50 m bedragen;

Voldoet niet: De bouwhoogte is ca. 4,00 m.

Dit betekent dat het project voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Er is gekeken of het plan kan voldoen aan de binnenplanse afwijkmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Artikel 26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in lid 26.2.1 sub a onder 5 in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 4,00 m;

Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als het voornemen niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locatie . Welke in ieder geval beschouwd wordt op de volgend toetsingsgronden.

Artikel 26.4.2 Toetsingscriteria

De in lid 26.4.1. genoemde afwijking mag uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
- de in bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- de woonsituatie;
- milieusituatie;
- natuurlijke waarden;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Voor de hoogte is er dus een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Dit geldt niet voor de oppervlakte van de bijgebouwen.

1.4 Leeswijzer

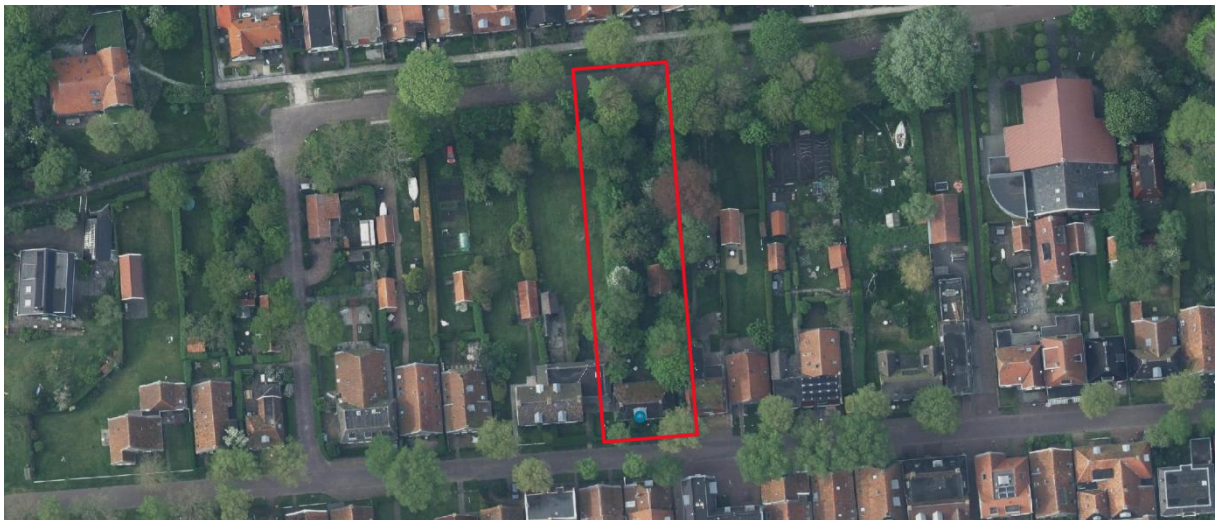
Na deze inleiding volgt in hoofdstukken een uitwerking van de hierboven genoemde punten.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidig gebruik

Het projectgebied ligt midden in het dorp aan de Middenstreek 50. Het betreft de overtuin behorende bij de woning aan de Middenstreek 50 Schiermonnikoog. In de overtuin en bij de woning staat in totaal voor 141,8 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen.



Figuur 2.1 Luchtfoto van het projectgebied vanuit PDOK-viewer

2.1.2 Mogelijkheden omgevingsplan

Het de meest relevante bestemmingsplanbepalingen zijn weergegeven in 1.3. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet geheel voldoet aan de relevante regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het plan is om nieuwe bergingen in de overtuin te bouwen, met een bouwhoogte van 4m en een oppervlakte van 32 m² en 38 m² (totaal 70 m²). Alle bestaande bijbehorende bouwwerken in de overtuin en bij de woonfunctie worden gesloopt en verwijderd.

Hierbij wordt, m.b.t. de hoogte, gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid die het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt.

Met betrekking tot de oppervlakte zal de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken vermindert worden. Het betreft een brede overtuin, omdat de woning ook breed is. Waarschijnlijk zijn het vroeger 2 woningen geweest. Dit blijkt ook uit de indeling van de voorgevel van de woning.

Op dit moment staat er voor 141,8 m² aan losse bijbehorende bouwwerken in het deel woonfunctie en het deel overtuin. Verdeeld over 18 verschillende bijbehorende bouwwerken

en overkappingen door de hele overtuin en bij de woonfunctie.

Door alles te slopen en 2 nieuwe bijgebouwen te bouwen, met een oppervlakte van in totaal 70 m², ontstaat er een veel beter straatbeeld. In het huidige beeld staan alle bijbehorende bouwwerken kriskras door de woonfunctie en de overtuin. Door alles te slopen kunnen er 2 nieuwe bijgebouwen worden gebouwd volgens de eisen in de welstandsnota en de inspiratiegids. Hierdoor ontstaat een veel harmonieuzer straatbeeld. Tevens wordt door de sloop en herbouw de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met meer dan de helft vermindert.

Hierdoor ontstaat een veel opener beeld in de overtuin en het achterste deel van de woonfunctie.

De tekeningen zijn als losse bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

2.3 Strijdigheden omgevingsplan

2.3.1 Strijdigheden

Het plan voldoet niet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan wat betreft de hoogte en de oppervlakte. Voor de hoogte is een binnenplanse afwijkmogelijkheid van het tijdelijk deel van het omgevingsplan mogelijk onder de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp.

Het gaat hierbij om artikel 26.4.1 Afwijkingsregels, onder a:

het bepaalde in lid 26.2.1 sub a onder 5 in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 4,00 m;

In artikel 26.4.2. onder a staan de toetsingscriteria waaraan voldaan moet worden m.b.t. de toepassing van deze afwijkmogelijkheid. In het vervolg van deze GOFLO worden deze criteria benoemd.

Er is ook een strijdigheid m.b.t. de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag max. 20% van de oppervlakte van de overtuin zijn, met een maximum van 50 m². Dit voldoet niet. De oppervlakte is na de totale sloop van de bestaande bijbehorende bouwwerken en nieuwbouw de nieuwbouw van de 2 bergingen, 70 m².

2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig om het plan mogelijk te maken

Om het plan mogelijk te maken moeten in ieder geval de volgende activiteiten worden beschouwd:

- Bouwen omgevingsplan
- Sloopmelding
- Flora en Fauna
- Natura2000

2.3.3 Welke activiteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning.

De volgende zaken zijn inmiddels ingediend voor een omgevingsvergunning:

- Bouwen omgevingsplan

De sloopmelding van de bestaande bergingen en overkappingen volgt later separaat. .

Met betrekking tot de Flora en fauna activiteit wordt er gebruik gemaakt van de quickscan met werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog. In hoofdstuk 5 is e.e.a. verder uitgewerkt m.b.t. de te nemen maatregelen.

3. Participatie

N.v.t.

4. Beleidskader

N.v.t.

4.1 Rijk

N.v.t.

4.2 Provincie Fryslân

N.v.t.

4.3 Regio

N.v.t.

4.4 Gemeente

De gemeente Schiermonnikoog heeft een tijdelijk omgevingsplan (in werking vanaf 27-03-2025). Onderdeel hiervan is het bestemmingsplan “Verbrede Reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp (vastgesteld 16-07-2024). Hierin zijn de regels benoemd waaraan bouwplannen binnen het bestemmingsplan moeten voldoen. Uit de hierboven geschetste situatie kan worden aangenomen dat het plan niet voldoet aan deze regels. In dit document wordt verderop beschreven wat de gevolgen zijn voor de verschillende onderdelen.

4.5 Wetterskip Fryslân

N.v.t.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Bedrijven en milieuzonering

N.v.t.

5.2 Ladder duurzame verstedelijking

N.v.t.

5.3 Welstand en omgevingskwaliteit

N.v.t.

Het plan is door ons opgebouwd volgens de eisen uit de welstandnota en de inspiratiegids van de gemeente Schiermonnikoog en heeft de uitstraling van bergingen in de overtuin. Mocht de Adviescommissie Omgevingskwaliteit nog opmerkingen hebben, dan worden deze in de tekeningen verwerkt.

Door het slopen van alle bijbehorende bouwwerken en het bouwen van 2 bergingen in lijn, ontstaat er een indeling van de overtuin, die men op Schiermonnikoog graag ziet.

5.4 M.e.r. beoordeling

N.v.t.

5.5 Verkeer en parkeren

Schiermonnikoog is een autoluw eiland. De bewoners hebben middels een vergunning de mogelijkheid om een auto op het eiland te hebben. De bouw van deze berging zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. De initiatiefnemer woont al op dit adres.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

Met betrekking tot de Flora en fauna activiteit wordt er gebruik gemaakt van de quickscan met werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog, waarbij de maatregelen voor de vleermuis, gierzwaluw en huismus zijn opgenomen. De maatregelen bestaan uit het creëren van nestplaatsen en openingen voor de verschillende soorten. In dit geval wordt er een nieuwe berging gebouwd en een bestaande gesloopt.

Voor de sloop zullen er nestkasten in de overtuin worden geplaatst. Dit gebeurt minimaal 3 maanden van te voren. Tevens zijn er in de overtuin veel bomen en struiken voor vogels om te broeden. Dit geldt ook voor de nabije omgeving.

Na de bouw van de berging wordt deze voorzien van nestkasten voor de huismus (op tekening aangegeven) en spleten (ca 4 cm) onder de overstekken. Tevens worden er nestkasten voor de gierzwaluw geplaatst.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt vlak bij het Natura 2000 gebied 'Duingebied Schiermonnikoog'.

Met betrekking tot de Natura 2000 activiteit is een Aeriusberekening gemaakt, waaruit blijkt dat er wel emissie is, maar deze geeft geen depositie boven de drempelwaarde. Hierdoor zijn er geen significant nadelige gevolgen voor de instandhouding van beschermde gebieden.

De Aeriusberekening is als losse bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd.

5.8 Luchtkwaliteit

N.v.t.

5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

N.v.t.

5.10 Geluid door activiteiten

N.v.t.

5.11 Geur

N.v.t.

5.12 Externe veiligheid en omgevingsveiligheid

N.v.t.

5.13 Trilling

N.v.t.

5.14 Schaduwhinder en windhinder

N.v.t.

5.15 Cultureel erfgoed

De nieuw te bouwen bergingen vallen binnen het beschermde dorpsgezicht van de gemeente Schiermonnikoog.

In de welstandsnota, inspiratiegids overtuinen en het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor dit punt. Hieraan wordt gedeeltelijk voldaan.

De bouwhoogte van de berging voldoet niet, maar hiervoor is een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen is groter dan zou mogen.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit zal een advies geven over het plan m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit.

5.16 Archeologie

De bergingen vallen binnen de waarde voor archeologie van de gemeente Schiermonnikoog. Hiervoor zijn de FAMKE-kaarten geraadpleegd. Vanuit de kaart Steentijd-Bronstijd is geen onderzoek noodzakelijk.

Vanuit de kaart IJzertijd-Middeleeuwen wordt er aangegeven: Streven naar behoud.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er onderzoek moet worden gedaan als de oppervlakte groter is dan 50 m² en de diepte de grond in meer dan 0,35m. Het betreffen bergingen met een oppervlakte groter dan 50 m², Maar hiervan is de diepte van de aanleg van de fundering maar deels dieper dan 0,35 m. Dit betreft alleen de randbalken. Hierdoor is de totale oppervlakte van het deel dat dieper is dan 0,35 m minder dan 50 m². Onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

5.17 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Bij de aanvraag is de historische toets schone grondverklaring bijgevoegd.

5.18 Water

N.v.t.

5.19 Duurzaamheid

N.v.t.

5.20 Spuitzones

N.v.t.

5.21 Gezondheid

N.v.t.

5.22 Kabels en leidingen

N.v.t.

6 Economische uitvoerbaarheid

N.v.t.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit bovenstaande komt naar voren dat de bouw van de bergingen voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. De ontwerpen zijn passend in de omgeving.

Tevens wordt de oppervlakte aan losse bijbehorende bouwwerken vermindert t.o.v. de bestaande situatie. In de bestaande situatie staat er 141,8 m² bijbehorende bouwwerken in de overtuin, verdeeld over 18 opstallen. Dit wordt 70 m², verdeeld over 2 opstallen. De initiatiefnemer levert hierdoor 71,8 m² aan oppervlakte in.

Hierdoor wordt de overtuin dusdanig ingericht, dat deze meer passend is bij de overige overtuinen in de omgeving.

In het kader van het opruimen en herinrichten van overtuin volgens de nieuwe inspiratiegids is dit een goede ontwikkeling. De huidige overtuin en tuin bij de woonfunctie is een overkil aan bijbehorende bouwwerken die overwoekert zijn door alle begroeiing in de tuin. Het is lang geleden dat er onderhoud is gepleegd aan deze tuin en opstallen.

Door deze nieuwe ontwikkeling ontstaat er een overtuin met een meer open karakter, volgens de daarvoor aangegeven kaders.