



Besluit Omgevingsvergunning

Onderwerp

We hebben op 18 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijke afwijken van de functie van wonen naar wonen kamergewijze verhuur van het pand op het perceel Reeweg 3. Deze hebben we geregistreerd onder ZAAKNUMMER 415467.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We zijn van mening dat de omgevingsvergunning kan worden verleend onder de uitgangspunten die staan vermeld onder het besluit, voor de volgende gevraagde activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit afwijken van regels omgevingsplan

Besluit

Burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog besluiten op 26 april 2026 gelet op:

- de beoordelingsregels aanvraag bouwactiviteit uit artikel 5.21 Omgevingswet;
- de beoordelingsregels aanvraag omgevingsplanactiviteit uit artikel 5.21 Omgevingswet en artikel 22.29 van het omgevingsplan en artikel 8.0a en 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving;
- en de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor :

- Omgevingsplanactiviteit afwijken van regels omgevingsplan

aan de vergunning de in bijlage 2 opgenomen voorschriften te verbinden.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de aanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften (bijlage 2) in deze vergunning bepalend.

Publicatie

Het besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl en ook in de gemeentelijke nieuwsbrief.

Bezwaar

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.

Daarover informeren wij u in bijlage 5.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking op dag na bekendmaking, als bedoeld in artikel 16.79 lid 1 van de Omgevingswet.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog.

L. Visser
ambtenaar bouw- en woningtoezicht

Bijlagen:

- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Overwegingen activiteiten
- Bijlage 4: Begrippen
- Bijlage 5: Bezwaar en beroep
- Bijlage 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)
- Bijlage 7: Gewaarmerkte stukken.

Bijlage 1: Procedure

Projectbeschrijving

U heeft een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het tijdelijke afwijken van de functie van wonen naar wonen kamergewijze verhuur van het pand op het perceel Reeweg 3.

Gegevens van de aanvraag

Bij de aanvraag heeft u diverse gegevens en stukken verstrekt.

Deze gegevens zijn verstrekt volgens artikel 22.35 van het Omgevingsplan (ruimtelijke bouwactiviteit) en het Besluit omgevingskwaliteit.

De stukken zijn in bijlage 7 verwerkt in de lijst gewaarmerkte stukken en maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Het college van Burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog is het bevoegd gezag voor het besluit op een vergunningsaanvraag voor de gevraagde activiteiten.

Vergunningplicht

De volgende aangevraagde activiteiten zijn vergunningplichtig.

Omgevingsplanactiviteit - Afwijken van regels in het omgevingsplan

Een omgevingsplanactiviteit is vergunningplichtig op grond van de Omgevingswet. Volgens artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aan het Omgevingsplan Schiermonnikoog getoetst. Het bestemmingsplan "Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp" maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijk omgevingsplan Schiermonnikoog en het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen".

Belanghebbende

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Gevolgde procedure

De reguliere procedure is gevolgd omdat de vergunningplichtige activiteiten niet vallen onder paragraaf 10.6.2 van het Omgevingsbesluit.

Titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 16.5.1 en 16.5.2 Omgevingswet over de reguliere procedure zijn van toepassing op de voorbereiding van dit besluit.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden aanvraagvereisten. Deze aanvraagvereisten zijn terug te vinden in de omgevingsregeling en/of het gemeentelijke omgevingsplan. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet inleveren, zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij de aanvraag getoetst op de ontvankelijkheid.

Bij indiening van de aanvraag waren niet voldoende stukken gevoegd. Hierover hebben wij u geïnformeerd. Wij hebben u de gelegenheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De beoordeling is vanwege het ontbreken van informatie opgeschort vanaf 5 maart 2026.

U stuurde ons op 11 maart 2026 de nog ontbrekende stukken. De aanvraag bevat na aanvulling voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

De termijn om op uw aanvraag te besluiten, hebben wij niet verlengd.

Participatie

Omdat de aangevraagde activiteit niet voorkomt op de lijst waar de gemeenteraad participatie voor verplicht heeft gesteld, is het voeren van participatie vrijblijvend. Ondanks dat participatie niet verplicht is voor onderhavig plan, heeft u wel aan participatie gedaan.

Wet en regelgeving

Wij hebben bij de procedurele overwegingen de volgende wet- en regelgeving betrokken.

- Artikel 5.8 Omgevingswet in samenhang met afdeling 4.1 van het Omgevingsbesluit over het bevoegde gezag
- § 5.1.3 van de Omgevingswet en het Omgevingsplan, om de aanvraag te beoordelen
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning
- Omgevingswet 16.5.2, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies

Meer informatie over procedures in het kader van de Omgevingswet kunt u [hier](#) vinden.

Bijlage 2: Voorschriften

Voorschriften

- 1 De vergunning heeft een instandhouding termijn van maximaal 10 jaar vanaf datum dagtekening van dit besluit, of zoveel eerder als het pand weer voor de woonbestemming in gebruik wordt genomen.

Algemene voorschriften

- 2 Indien u het pand gebruik, moet u er rekening mee houden dat het pand volodet aan de eisen van het Besluit bouwwerken beefomgeving (hierna Bbl) en de nadere regels die het Bbl stelt. Deze voorwaarde geldt, tenzij uitdrukkelijk (in woord of op tekening) anders is vermeld.
- 3 De aanvang van het gebruik, moet schriftelijk te worden gemeld bij het bureau bouw- en woningtoezicht middels de daarvoor bedoelde informatieplichten in het Omgevingsloket.

Bijlage 3: Inhoudelijke overwegingen

Beoordeling omgevingsplan

Wij toetsen de aangevraagde activiteiten aan het Omgevingsplan (inclusief het tijdelijke deel dat via het Invoeringsbesluit Omgevingswet is ingevoegd) de instructieregels uit het Bkl en de APV. Het gaat om de navolgende omgevingsplanactiviteiten.

Omgevingsplanactiviteit

Bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk (ruimtelijke deel)

Toetsingsonderdelen

Wij hebben de ruimtelijke regels van het omgevingsplan Schiermonnikoog toegepast. Van rechtswege maakt het bestemmingsplan "Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp" onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Wonen".

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag niet voldoet aan de volgende regels van het omgevingsplan Schiermonnikoog. De strijdigheid is:

Artikel 28 Wonen

28.1 Bestemmingsomschrijving

f. tijdelijke huisvesting in de vorm van noodopvang en personeelshuisvesting, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting";

* Voldoet niet. Er is op dit perceel geen aanduiding "specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting"; Er mag 1 woning aanwezig zijn en er moet sprake zijn van wonen, zijnde "*het huisvesten van één afzonderlijk huishouden in een woning*". Het in gebruik nemen voor personeelshuisvesting maakt dat er sprake is van meerdere huishoudens en de aanvraag is daarom strijdig met de bestemmingsomschrijving.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

35.1 Srijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor personeelshuisvesting, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als Recreatie - Kampeerterrein, alsmede bestaande personeelshuisvesting bij andere bestemmingen;

* Voldoet niet. Er is geen sprake van een bestemming Recreatie – Kampeerterrein noch bestaande personeelshuisvesting. Het aangevraagde gebruik is expliciet als strijdig gebruik aangemerkt.

Het omgevingsplan kent voor deze strijdigheid onder de algemene regels een afwijkmogelijkheid, hier staat:

Artikel 35.3 Afwijken van de gebruiksregels

35.3.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 35.1 sub f en toestaan dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van personeelshuisvesting;

Het gevraagde gebruik ziet toe op personeelshuisvesting en daarom is deze binnenplanse afwijking toepasbaar.

Deze afwijking kan het college verlenen als voldaan wordt aan de volgende toetsingscriteria:

Artikel 35.3.2 Toetsingscriteria

De in lid 35.3.1 genoemde afwijkingen mogen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld;
- b. de in Bijlage 3 en Bijlage 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht;
- c. de woonsituatie;
- d. milieusituatie;
- e. natuurlijke waarden;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wij zijn van mening dat aan deze toetsingscriteria wordt voldaan. Dit onderbouwen wij als volgt:

Beoordeling binnenplanse afwijking

U heeft bij de aanvraag in het document "25-336 Goflo 2026-03-11" onderbouwd dat het huidige gebruik van de woning voor kamergewijze verhuur ten behoeve van personeelshuisvesting geen onevenredige afbreuk doet aan de relevante omgevingsaspecten, maar ook gemotiveerd waarom het naar uw oordeel te rechtvaardigen valt om in voorliggende situatie van de in het geldende bestemmingsplan (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) opgenomen afwijkmogelijkheid gebruik te maken. Wij onderschrijven uw onderbouwing, maar wensen daaraan ter verduidelijking en ter aanvulling het volgende toe te voegen..

De navolgende redenen zijn voor ons van doorslaggevend belang om in voorliggende situatie af te wijken van het verbod de woning te gebruiken voor kamergewijze ten behoeve van personeelshuisvesting:

- a. het betreft een reeds 'bestaande' situatie, die algemeen geaccepteerd en aanvaard lijkt, en uit planologisch oogpunt geen bezwaren ontmoet;
- b. het beoogde gebruik is gelet op de ligging van de locatie in een gemengd gebied milieu-planologisch goed inpasbaar;
- c. het voorliggende plan richt zich niet op kortdurend, tijdelijk verblijf, maar op langdurig verblijf van personeel;

Ad a.

Het gaat hier niet om een nieuwe situatie, maar om het tijdelijk legaliseren van een situatie die al zeer geruime tijd bestaat en waartegen al die tijd niet is opgetreden. Omdat er in de praktijk geen klachten zijn mag redelijkerwijs worden verondersteld dat de situatie algemeen aanvaard en geaccepteerd wordt. Handhavend optreden tegen het bestaand gebruik is bovendien moeilijk verenigbaar met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Te meer, omdat de gemeente al geruime tijd met de situatie bekend is. Daarbij komt dat het huidige gebruik geen planologische bezwaren ontmoet en in – een voor het hotel en het eiland – belangrijke behoefte voorziet.

Ad b.

De locatie in kwestie betreft geen 'rustig woongebied' waar uit oogpunt van een goede milieuzonering extra bescherming van milieugevoelige functies (in casu de woonfunctie) centraal staat, maar een zogenaamd 'gemengd gebied'. Hieronder wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het combineert functies zoals wonen, werken, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen binnen

een compact gebied. In een gemengd gebied gelden kleinere adviesafstanden tussen milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige functies. Dit is gebaseerd op de aanname dat er sprake is van een hogere achtergrondbelasting en functiemenging gewenst is. Het beoogde gebruik is derhalve milieu-planologisch goed inpasbaar. Voor zover kamergewijze verhuur meer impact op de omgeving heeft dan het gebruik van de woning voor het voeren van één afzonderlijk huishouden mag dat in dit gebiedstype als passend en acceptabel worden beschouwd.



Locatie is gelegen in een gebied met een sterke functiemenging

Ad c.

De kamergewijze verhuur is primair gericht op langdurig verblijf van medewerkers en niet op tijdelijk, kortdurend verblijf, zoals het geval is bij bijvoorbeeld het huisvesten van scholieren of studenten, die in de zomerperiode nodig zijn en niet zelden tot overlastsituaties leidt. Langdurige huisvesting van medewerkers onderscheidt zich in de praktijk niet of nauwelijks van 'normale' wonen. De medewerkers hebben een vast leefritme die in zijn algemeenheid vergelijkbaar is met de bewoners die voor onbepaalde tijd op het eiland woonachtig zijn.

Conclusie

Voor de omgevingsplanactiviteit 'Bouwactiviteit (ruimtelijke deel)' kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Nadeelcompensatie

Gelet op de geringe ruimtelijke impact op de dichtbij zijnde woningen is het niet nodig een planschade overeenkomt op te stellen en af te sluiten.

Bijlage 4: Begrippen

Een groot deel van de begrippen die in deze omgevingsvergunning voorkomen zijn hier weergegeven. Voor overige begrippen verwijzen wij naar <https://stelselcatalogus.omgevingswet.overheid.nl/alle-begrippen>

Begrip	Bron	Uitleg
Afvalwater	Omgevingswet	Alle water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen.
Bal		Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl		Besluit bouwen leefomgeving
Bodem	-	Gebied dat is aangewezen door regels of beleid, gericht op de bescherming van de bodemkwaliteit.
Natura2000-Activiteit	Omgevingswet	Activiteit, het realiseren van een project of het verrichten van een handeling die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of van soorten in dat gebied kan verslechteren of een verstorend gevolg kan hebben voor de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.
Natura2000-Gebied	Omgevingswet	Gebied dat: a. door de bevoegde autoriteit van het land waarin het gebied is gelegen is aangewezen als speciale beschermingszone, ter uitvoering van de artikelen 3, tweede lid, onder a, en 4, eerste en tweede lid, van de vogelrichtlijn of de artikelen 3, tweede lid, en 4, vierde lid, van de habitatrichtlijn, of b. is opgenomen op de lijst van gebieden van communautair belang, bedoeld in artikel 4, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

Omgevingsplanactiviteit Omgevingswet

Activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan, b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Omgevingsvergunning Omgevingswet

Omgevingsvergunning als bedoeld in afdeling 5.1.

Bijlage 5: Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u schriftelijk bezwaar maken.

Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos. Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen naar
Burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,
Postbus 20
9166 ZP Schiermonnikoog.

Het bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. uw handtekening (elektronische DigiD);
- c. de datum van het bezwaarschrift;
- d. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- e. de reden waarom u bezwaar maakt.

Verdere algemene inlichtingen over het maken van bezwaar kunt u krijgen bij de secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoonnummer (0519) 555 526 (gemeente Ameland).

Andere belanghebbenden kunnen ook bezwaar maken

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officiëlebekendmakingen.nl en ook in de gemeentelijke nieuwsbrief. Hierdoor komen andere belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden of andere betrokkenen) ook op de hoogte van dit besluit. Ook zij kunnen tegen dit besluit bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat, na behandeling van een bezwaar, dit besluit moet worden gewijzigd of zelfs ingetrokken.

Iemand kan de rechter vragen om een voorlopige voorziening

Als er een bezwaarschrift wordt ingediend, dan blijft het besluit geldig. Er kunnen redenen zijn dat andere belanghebbenden willen voorkomen dat alvast met de werkzaamheden wordt begonnen. Ze kunnen de Voorzieningenrechter vragen om te oordelen of de vergunning gebruikt mag worden. Dit mag alleen als er eerder een bezwaarschrift door deze persoon bij de gemeente is ingediend. Een voorlopige voorziening kan ook door andere belanghebbenden worden aangevraagd. De rechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland

afdeling Bestuursrecht

Postbus 150

9700 AD Groningen.

U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld.

Degene die dit aanvraagt, moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden.

Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt dag nadat deze naar u verzonden is.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat de vergunninghouder gebruik kan maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een bezwaarschrift is of kan worden ingediend. Na de indiening van een bezwaarschrift zal het besluit tot verlening van de vergunning heroverwogen moeten worden. Het gevolg hiervan kan zijn dat het besluit tot het verlenen van de vergunning moet worden gewijzigd of zelfs moet worden ingetrokken.

Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat het gebruik maken van de vergunning voordat de vergunning onherroepelijk is (dat wil zeggen dat er geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer kan worden ingediend tegen de vergunning), voor risico komt van de vergunninghouder. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Vragen over de procedure

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure of over een voorlopige voorziening? Neemt u dan contact op met de publieksbalie van de gemeente, telefoonnummer (0519) 53 50 50. Zij kunnen u informeren of zo nodig doorverbinden met de jurist Fysieke leefomgeving.

BIJLAGE 6: Aandachtspunten (meldingen, toestemmingen en overige vergunningen)

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voor zover wij kunnen nagaan heeft u mogelijk nog de volgende voorzieningen/toestemming nodig

- Gebruiksmelding (deze heeft u reeds ingediend)
- Vergunning op basis van de Huisvestingsverordening. Dit betreft een omzettingsvergunning voor het omzetten of omgezet houden van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet.

Deze zaken moet u nog regelen voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning.

Houd u 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.

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [omgevingsloket](#) Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

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.

BIJLAGE 7: Gewaarmerkte stukken

Bij deze omgevingsvergunning met zaaknummer 529976 horen alle door ons gewaarmerkte documenten.
Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

- Publiceerbare aanvraag 2025121802431_001
- 25-336-4899 begeleidende brief 2025-12-18
- 25-336_BE-01_2025-12-18
- 25-336 Goflo 2026-03-11
- 25-336-4899 onderbouwing BBL_2025-12-18
- 25-336-4899a begeleidende brief 2026-03-11

