

**Nieuwbouw berging**

**Middenstreek 40 Schiermonnikoog**

Werknummer: 25-348

Datum: 26-02-2026

**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. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**

- 3.1 Straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld
- 3.2 Bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht
- 3.3 Woonsituatie
- 3.4 Milieusituatie
- 3.5 Natuurlijke waarden
- 3.6 Verkeersveiligheid
- 3.7 Gebruik van aangrenzende gronden
- 3.8 Duurzaamheid

### **4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

Conclusie

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft plannen voor de bouw van een berging in de overtuin aan de Middenstreek 40 te Schiermonnikoog.

Het plan voldoet niet geheel aan het tijdelijke omgevingsplan. Dit betreft de hoogte van de berging. Er moet worden aangetoond dat het project niet in strijd is met een evenwichtig toedeling van functies aan locaties.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Middenstreek 40 te Schiermonnikoog. Het gaat om het kadastrale perceel gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nr. 2913.

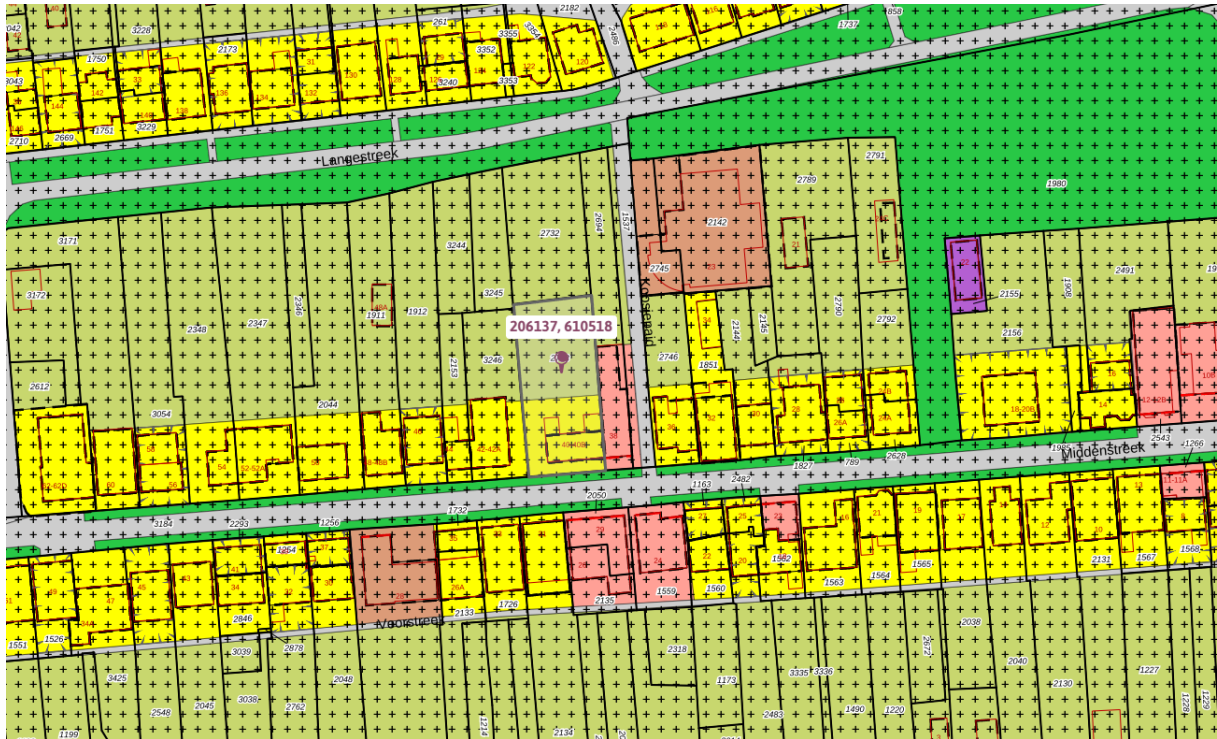
Het ligt in het midden van het dorp.

De ligging van het projectgebied is aangegeven in figuur 1.1.



### 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 bouwregel;

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 afwijkingsmogelijkheden 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

## **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 40 Schiermonnikoog. Het betreft de overtuin behorende bij de woning aan de Middenstreek 40 Schiermonnikoog. In de overtuin wordt een berging gebouwd.



*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 een nieuwe berging in de overtuin te bouwen, met een bouwhoogte van 4m. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt.

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

## **2.3 Strijdigheden omgevingsplan**

### **2.3.1 Strijdigheden**

Het plan voldoet niet geheel voldoet aan het omgevingsplan. Dit heeft betrekking op de bouwhoogte van de berging. Hiervoor 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.

### **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
- 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

Met betrekking tot de Flora en fauna activiteit wordt er gebruik gemaakt van de quickscan met werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog. In hoofdstuk 3 is e.e.a. verder uitgewerkt m.b.t. de te nemen maatregelen.

### **3. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving**

#### **3.1 Straat-, bebouwings- en landschappelijk beeld**

Het ontwerp van de berging is gebaseerd op de ontwerpen van bergingen in de overtuinen. Met kleuren welke genoemd worden in de welstandsnota en de Inspiratiegids Overtuinen.

Het plan is als vooroverleg ingediend bij de gemeente onder zaaknummer 540364. Hieruit is gebleken dat de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Schiermonnikoog akkoord is met het ingediende plan.

#### **3.2 Bijlage 3 en 4 van deze regels aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht**

De nieuw te bouwen berging valt binnen het beschermde dorpsgezicht van de gemeente Schiermonnikoog.

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

De bouwhoogte van de berging voldoet niet, maar hiervoor is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het plan is in vooroverleg door de gemeente worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Zij zijn akkoord met het plan. Zie punt 3.1.

#### **3.3 Woonsituatie**

M.b.t. de woonsituatie zijn er geen wijzigingen. Door de bouw van de berging wordt de woonsituatie niet aangetast.

#### **3.4 milieusituatie**

N.v.t.

#### **3.5 Natuurlijke waarden**

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.

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.

### **3.6 Verkeersveiligheid**

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.

### **3.7 Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**

Door de bouw van de berging, worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet aangetast. De naastgelegen gronden betreffen ook overtuinen. Hierin zijn dezelfde bouw mogelijkheden als in deze overtuin. Deze worden niet belemmert door de bouw van deze berging.

### **3.8 Duurzaamheid**

In deze tijd is het nodig om zuinig om te gaan met energie en materialen.

De berging wordt met duurzame materialen opgebouwd.

Op de berging komen zonnepanelen te liggen dit in overeenstemming met de regels uit de inspiratiegids Overtuinen.

## **4. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

Uit bovenstaande komt naar voren dat de bouw van de berging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Het ontwerp is passend in de omgeving.