



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2021.0035
Locatie: Middenstreek 2
Besluitdatum: 13-07-2021

Documentnummer: 202100278
OLO-nummer: 6095783
Verzenddatum: **13 JUL 2021**

Wij hebben op 13-07-2021 besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1.1.a WABO)
- Gebruik gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1.1.c WABO)

Er zijn voorschriften verbonden aan de vergunning, die treft u verderop in deze beschikking aan.

Betreft: realiseren van woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor personeelshuisvesting (legalisatie))

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning

De documenten die bij deze omgevingsvergunning zijn meegezonden en zijn gewaarmerkt, behoren bij dit besluit.

BAG gegevens : Pand id : 0088100000137706 Gebruik : Woonfunctie (voor kamergewijze verhuur) en winkelfunctie 1942 m ²

Hierna geven wij aan welke procedure is gevolgd voor het behandelen van deze aanvraag en wat de overwegingen zijn geweest om de vergunning te verlenen.

Procedurele overwegingen

Bevoegd gezag

Uit uw aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag.

Ontvankelijkheid

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet de aanvrager als belanghebbende bij de aanvraag aangemerkt kunnen worden. U wordt als huurder van het perceel gezien als belanghebbende.

Om de aanvraag goed te kunnen beoordelen dienen bij de aanvraag voldoende gegevens te worden gevoegd. Deze gegevens moeten voldoen aan de vereisten die zijn genoemd in de Regeling omgevingsrecht.

Uw aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten als gesteld in de Regeling omgevingsrecht. Bij brief van 07-06-2021 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 05-07-2021 aan te vullen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarna de aanvraag op 25-06-2021 ontvankelijk is verklaard. Het ontvankelijk verklaren van de aanvraag houdt in dat wij alle benodigde gegevens en bescheiden hebben ontvangen en de aanvraag inhoudelijk beoordeeld kan worden.

Wel hebben wij vastgesteld dat het project in strijd is met de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit "gebruik gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" onlosmakelijk bij de aanvraag hoort. De Wabo regelt dat uw aanvraag tevens de aanvraag is voor deze activiteit.

Procedure

Voor dit besluit is de reguliere procedure gevolgd, zoals is bepaald in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is getoetst aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Woningwet en de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

Inhoudelijke overwegingen voor de activiteiten

Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk te bouwen. Op grond van dit artikel is een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

ad a- Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

ad b- Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

ad c- Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Schiermonnikoog Dorp" en "Partiële hervaststelling Schiermonnikoog Dorp". Het perceel heeft de bestemming "Detailhandel", dubbelbestemming "Waarde Beschermd dorpsgezicht".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel;
 2. fietsenverhuurbedrijven;

3. bedrijfswoningen;
met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. sloten, bermen en beplanting;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- * Het gebruik van het pand voor personeelshuisvesting is niet passend binnen deze bestemmingsomschrijving. Het blijkt te meer omdat het gebruik van gronden en bouwwerken voor personeelsverblijven als (algemeen) strijdig gebruik worden aangemerkt (artikel 34.1)

Artikel 34. 1. Algemeen gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor personeelsverblijven, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd als "Recreatie - Kampeerterrein";
- * Het gebruik voor personeelsverblijven wordt als strijdig gebruik aangemerkt.

Wij moeten uw aanvraag daarom ook opvatten als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het onderdeel *activiteit Strijdig gebruik gronden en bouwwerken* in deze brief hebben wij onze motivering en belangenafweging weergegeven.

ad d- Redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft in haar advies met kenmerk W21SMN015-1 van 09-06-2021 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Wij nemen dit advies over.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten en gebieden

Voor deze mogelijke activiteit is door u een AERIUS berekening overlegd. Uit dit rapport blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor beschermde gebieden te verwachten zijn. Deze activiteit haakt derhalve niet aan.

Voor beschermde soorten blijkt uit de geplande bouwactiviteiten en de hoedanigheid van het gebouw dat het aannemelijk is dat er geen gevolgen voor beschermde soorten zullen zijn.

Strijdig gebruik gronden en bouwwerken.

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag gronden en bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van dit artikel is een omgevingsvergunning vereist voor het of het strijdig gebruik.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw project in strijd is met het bestemmingsplan. De strijdigheid hebben we beschreven bij de activiteit Bouwen.

Uw project valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken op grond van artikel 34 lid 2 onder 1 van het bestemmingsplan:

Artikel 34. 2. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 34.1. onder d en toestaan dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van personeelsverblijven.

Wij vinden dat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn tot deze conclusie gekomen om de volgende redenen.

a. de woonsituatie

De woonsituatie wijzigt in het betrokken pand zelf. Deze wordt aangebracht in de vorm van kamergewijze verhuur voor personeelshuisvesting. Gesteld kan worden dat de woonsituatie op het perceel zelf niet verslechterd. De nu aanwezige overige gebruiksfunctie (berging) zal worden gewijzigd ten behoeve van personeelshuisvesting. Van een nadelige gevolg kan voor het betrokken woonfunctie voor kamergewijze verhuur daardoor niet gesproken worden.

Op Middenstreek 2 is een woonfunctie (bedrijfswoning) aanwezig. En er wordt een andere invulling van de berging op dit perceel voorgestaan. In plaats van overige gebruiksfunctie wordt nu (winkel)personeel gehuisvest. De noodzaak van personeelshuisvesting onderschrijft de gemeente, wat onder andere blijkt uit de afwijkingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan (artikel 34.2.1) is opgenomen.

De woonfunctie op naburige percelen, zal door het gewijzigde gebruik niet onevenredig nadelig worden beïnvloed. Dit is het mede gevolg van het geringe omvang van de onderhavige woonfunctie voor kamergewijzeverhuur.

De situering van en afstand tot de omliggende woonfuncties ten opzichte van de kamergewijze verhuur is hier ook debet aan. Voorts zal de ontsluiting van het deze woonfunctie gelijk zijn aan de reeds aanwezige personeelshuisvesting.

Gelet op de aard en omvang van de wijziging zal van onevenredige nadelige gevolgen geen sprake zijn.

b. de milieusituatie

De milieusituatie wordt door het veranderen van de functie niet geraakt. Er kan daarom geen sprake zijn van onevenredige nadelige gevolgen.

c. de verkeersveiligheid

De afwijking voor de personeelshuisvesting in plaats van de berging (overige gebruiksfunctie) heeft geen onevenredig nadelig effect op de verkeersveiligheid. De aantallen personen wijzigen niet in aanzienlijke mate. Waarbij te verwachten valt dat ook het aantal verkeersbewegingen niet wezenlijk zal wijzigen.

d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, zijnde wonen en recreatieve bewoning, worden door de afwijking niet verminderd. Het gebruik van deze bestemmingen blijft onverminderd mogelijk. Er is derhalve geen nadelig gevolg te verwachten.

Conclusie: Afwijken van het bestemmingsplan ligt in de rede

Bezwaar omgevingsvergunning:

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u hiertegen binnen zes weken vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Uw bezwaarschrift moet in ieder geval voorzien zijn van uw naam en adres, de dagtekening (datum), een omschrijving van het betreffende besluit, de motivering en uw handtekening. Verdere algemene inlichtingen over het maken van bezwaar kunt u krijgen bij de secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoonnummer (0519) 555 526 (gemeente Ameland).

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij 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-code nodig. Als u nog geen DigiD-code hebt, kunt u deze hier ook aanvragen. De voorzieningenrechter kan de werking van het besluit geheel of gedeeltelijk schorsen als hij van oordeel is dat er sprake is van een spoedeisend belang dat het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat de vergunninghouder in principe gebruik kan maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een bezwaarschrift kan worden ingediend of is 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 wijzen u er met nadruk op dat het gebruik maken van de vergunning voordat de deze 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 dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de vergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,



L. Visser
ambtenaar bouw- en woningtoezicht,

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (2021.0035) voor realiseren van personeelshuisvesting (legalisatie) op de locatie: Middenstreek 2 op Schiermonnikoog.

Bouwen [art. 2.1.1.a]

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening, het bouwbesluit en de krachtens de verordening gestelde nadere regelen.
2. Er mag niet worden afgeweken van de verleende vergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte tekening. Bij naderhand gewenste of noodzakelijke afwijkingen kan dit uitsluitend na overleg met het bureau bouw- en woningtoezicht en met toestemming van het college van burgemeester en wethouders.
3. De aanvang van de werkzaamheden, alsmede het tijdstip van voltooiing van de bouw, dienen schriftelijk te worden gemeld bij het bureau bouw- en woningtoezicht middels bijgaande meldingsformulieren. (zie ook nadere toelichting en teruggave regeling)
4. De omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken moet tijdens de realisatie van het project op het werk aanwezig zijn.

Gebruik bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1.1.c)

5. Met deze vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan heeft u de toestemming voor het gebruik van de onderhavige ruimten voor kamergewijze verhuur in het kader van personeelshuisvesting. Enkel dit gebruik is toegestaan in afwijking van het bestemmingsplan.

N.b.

Voor het slopen moet u waarschijnlijk een sloopmelding doen. Deze sloopmelding is niet nodig als:

- er minder dan 10 kubieke meter sloopafval vrijkomt;
- er is vastgesteld dat er geen asbest in het te slopen (gedeelte van) gebouw (aanwezig is. Hiervoor is een asbestinventarisatie nodig. Die moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.

U kunt de sloopmelding ook via het www.omgevingsloket.nl doen. In het omgevingsloket wordt aangegeven welke bijlagen bij de melding ingeleverd moeten worden.