



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2021.0037
Locatie: Middenstreek 7A
Besluitdatum: 14-09-2021

Documentnummer: 202100366
OLO-nummer: 6119845
Verzenddatum: 16 SEP 2021

Wij hebben op 14-09-2021 besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteit te verlenen:

- 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: het afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van een winkelfunctie in een deel van de begane grond

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning

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

BAG gegevens : Pand id : 0088100000137069 Gebruik : Winkelfunctie 20 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 eigenaar van het perceel gezien als belanghebbende.

Uw aanvraag voldeed aan de indieningsvereisten zoals die zijn gesteld in de Regeling omgevingsrecht.

Uw aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten als gesteld in de Regeling omgevingsrecht. Bij brief van 9-06-2021 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 07-07-2021 aan te vullen. U heeft op 07-07-2021

verzocht om de termijn te verruimen tot 05-08-2021. Wij hebben uw verzoek gehonoreerd.

U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarna de aanvraag op 13-08-2021 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.

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.

Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

Verlengen beslistermijn

De beslistermijn voor uw aanvraag is niet verlengd.

Inhoudelijke overwegingen voor de activiteiten

Bestemmingsplan

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Schiermonnikoog – Dorp, de bestemming is “Wonen”, dubbelbestemming “Waarde Beschermd dorpsgezicht”.

Het plan voldoet geheel niet de regels. De strijdigheid is

Artikel 28. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. een pension, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca - pension”;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning, ter plaatse van de aanduiding “recreatiewoning”

Etc. etc

- Het gebruik van (een deel) van het pand als winkel, geëxploiteerd door derden is geen aan huisverbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 28. 5. Specifieke gebruiksregels

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 ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- * Het gebruik van (een deel) van het pand als zelfstandige winkel, geëxploiteerd door derden is daarom strijdig.

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 28.6.1 van het bestemmingsplan. Hier staat:

28. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

28. 6. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van

- het bepaalde in lid 28.5. sub d en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 25% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. de vestiging niet leidt tot een verstoring van de distributieve voorzieningen op Schiermonnikoog en geen verstoring optreedt van de gewenste detailhandelsstructuur.

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

- Beleidskader

Voor wat betreft de commerciële voorzieningen is in de Structuurvisie 2005 vastgelegd “dat in het oostelijke deel van de Middenstreek en het zuidelijke deel van de Langestreek ruimte geboden zal worden voor de realisering van nieuwe kleinschalige horeca-, detailhandels- en creatief-ambachtelijke bedrijven, eventueel in combinatie met kleinschalige vormen van logiesaccommodatie”. Artikel 28.6 Ontheffing gebruiksregels van het bestemmingsplan Dorp biedt de juridische invulling van het in de Structuurvisie geformuleerde beleid. Hierbij is tevens het afwegingskader aangegeven.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in

- artikel 28.6.1. onder 1: de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel.
- Artikel 28.6.1. onder 2: de vestiging leidt – gelet op de omvang - niet tot een verstoring van de distributieve voorzieningen op Schiermonnikoog en er treedt geen verstoring van de gewenste detailhandelsstructuur.

Beoordeling criteria zoals genoemd in artikel 28.6.2.:

- a. Straat- en bebouwingsbeeld
- b. Bijlage 3 en 4 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

..

- c. Woonsituatie;
- d. Verkeersveiligheid
- e. Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zijn onderstaand uitgewerkt.

- Straat- en bebouwingsbeeld

Het betreft een wijziging van het gebruik. Het straat- en bebouwingsbeeld blijft ongewijzigd.

- Bijlage 3 en 4 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Dit plan is gelegen binnen het beschermde gezicht. De wijziging van het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden.

- Woonsituatie;

De locatie is gelegen in het centrumgebied van het dorp waar tussen de woningen diverse voorzieningen zijn geconcentreerd, zoals o.a. in oostelijke richting: supermarkt, horeca (restaurant en hotel), pension en in westelijke richting detailhandel en recreatieverblijven. De toevoeging van een beperkte detailhandel voorziening valt weg in de bestaande drukte in dit gebied. Voor de nachtelijke uren heeft de detailhandel geen effect. Dit geldt eveneens voor de bevoorrading van de voorziening aangezien deze afhankelijk is van de aankomsttijden van de veerboot. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie.

- Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid zal in deze niet veranderen. De locatie is gelegen aan de Middenstreek en maakt onderdeel uit van het centrum van het dorp en van het beschermd dorpsgezicht. Dit gegeven betekent reeds dat hier sprake is van een relatief grote drukte. De toevoeging van een nieuwe detailhandel voorziening levert in deze geen extra verkeersstromen op richting dit gebied. De verkeersveiligheid wordt door deze voorziening niet negatief beïnvloed.

- Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

Conclusie: Het verlenen van de ontheffing ligt in de rede

- Overige ruimtelijke aspecten

Naast de in het ebstemmingsplan genoemde aspecten is onderzocht of er overigens evidente nadelige gevolgen zouden kunnen optreden, milieu of natuuraspecen. Van dergelijke gevolgen is ons niks gebleken.

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. Viëser
ambtenaar bouw- en woningtoezicht,

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (2021.0037) voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van een winkelfunctie op de locatie: Middenstreek 7A op Schiermonnikoog.

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

1. Met deze vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan geeft u de enkel recht voor het door u beschreven gebruik als winkel voor de aangegeven deel van het gebouw.