



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2021.0036
Locatie: Langestreek 34
Besluitdatum: 02-11-2021

Documentnummer: 202100363
OLO-nummer: 6109557
Verzenddatum: 5 NOV 2021

Wij hebben op 02-11-2021 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: veranderen en vergroten van de woning een het bouwen van een bijgebouw en overkapping

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning

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

BAG gegevens : Pand id : 0088100000137851 Gebruik : Woonfunctie 150 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.

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 de brief van 15-06-2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld voor 28-07-2021 de aanvraag aan te vullen. U heeft daar op 23-07-2021 gebruik van gemaakt. Maar met deze aanvullingen was de aanvraag nog niet compleet. De gegevens voor en in het verlengde daarvan de gevolgen van de toetsing voor gevolgen van beschermde soorten zijn onvolledig.

U heeft daarom op 24-08-2021 verzocht om een tweede termijn om de aanvraag aan te vullen. Gezien de nadere onderzoeken en mogelijke gevolgen heeft u een ruime termijn gevraagd tot en met 01-08-2022. Wij hebben uw verzoek gehonoreerd.

U heeft daarna de aanvraag aangevuld, waarna de aanvraag op 20-09-2021 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, de Woningwet en de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

Verlengen beslistermijn

De beslistermijn voor uw aanvraag is verlengd. Dit houdt in dat wij nu uiterlijk 04-11-2021 een beslissing op uw aanvraag nemen.

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". Het perceel heeft de bestemming Wonen" bouwklasse 7 voor de woning, "Tuin - Overtuin" voor het bijgebouw en de dubbelbestemming "Waarde Beschermd dorpsgezicht" voor beide bouwwerken. Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan.

Wonen

Artikel 28. 2. Bouwregels

28. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- f. per aangegeven bouwklasse dient de maatvoering en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens te voldoen aan de eisen die in het opgenomen bouwschema zijn gesteld.
- * Voldoet niet, volgens het bouwschema moet de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0,50 m¹ zijn. De nieuwe zijgevel van de woning staat op de perceelsgrens.

Overtuin

25. 2. Bouwregels

25. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- b. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- * Voldoet niet, de bouwhoogte van de overkapping bedraagt 4 meter.

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 W21SMN25-2 van 15-10-2021 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 beschermde gebieden 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 is door u een rapport van een verkennend onderzoek en een aanvullend onderzoek overlegd. Uit dit rapport blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten te verwachten zijn. Deze activiteit haakt derhalve niet aan.

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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan.

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 2 van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat uw project valt onder lid 1 van hoofdstuk 4 van bijlage 2 van het BOR, hier staat:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

Er is hier sprake van bebouwde kom en daarmee kan het voornemen voldoen aan deze criteria.

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.

Het afwijken van de regels ten aanzien van de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens stuit stedenbouwkundig niet op bezwaren. Het bestaande hoofdvolume is een eilandershuisje. Wat bestaat uit het hoofdvolume met een vrij steile dakhelling en aan beide zijanten een zogenaamde afleggering. Het deel van het volume met een flauwere dakhellingen. Hierdoor ontstaat de typerende hoofdvorm van een eilandershuisje. In de huidige situatie is de afleggering aan de linkerzijde van het hoofdgebouw korter/ smaller dan het hoofdvolume. En is een inham in het hoofdgebouw. Met dit plan wordt dit deel ingevuld en wordt het hoofdvolume 'gaaf' gemaakt. Wij zien dit als een gewenste ontwikkeling.

Voor de afwijking voor de bouwhoogte van de overkapping is de motivatie dat hiermee de kap doorloopt en een 'enkelvoudig' beeld oplevert. Dat is gewenst zolang het volume niet te massaal wordt. Wij menen dat die hier niet het geval is. Dit wordt onderschreven door de welstandscommissie.

Voorts is bij de aanvraag een ruimtelijke notitie door u ingediend. Wij kunnen ons hier in vinden.

Voor het overige hebben we het volgende overwogen.

- **Straat- en bebouwingsbeeld**

Hiervoor hebben wij de welstandscommissie gevraagd om ook in het kader van de gevraagde afwijking te beoordelen of het bouwplan voldoet aan dit criteria. Blijkens het positieve advies van de welstandscommissie is er geen nadelig gevolg voor het straat- en bebouwingsbeeld.

- **Bijlage 3 en 4 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;**

Dit plan is gelegen in het beschermde dorpsgezicht. Wij hebben de welstandscommissie om advies gevraagd, en van nadelige gevolgen is geen sprake.

- **Goede landschappelijke inpassing**

De huidige situatie is voldoende voor het inpassing van het bouwvoornemen. Aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht.

- **Woonsituatie;**

Het bouwplan is gesitueerd in een cluster met woningen in een bestaande setting. De bebouwing is in de huidige situatie reeds op de erfgrans gesitueerd. Het effect van deze uitbreiding is beperkt te noemen.

- **Verkeersveiligheid**

De afwijking voor de bouwhoogte heeft geen direct effect op de verkeersveiligheid. Daarmee is geen nadelig gevolg van de afwijking te verwachten voor dit beoordelingscriterium.

- Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- Luchtkwaliteit

Bij deze afwijkingsprocedure moet nagegaan worden of er geen ontwikkelingen zullen ontstaan die nadelig zijn voor de luchtkwaliteit. In dit geval wijzigt het gebruik en oppervlakte van gebouwen niet. Er zal daarom geen sprake zijn van een verslechtering

- Parkeren en verkeer

De afwijking van het bestemmingsplan voor de afstand tot de perceelsgrens en de bouwhoogte van de overkapping hebben geen invloed op dit aspect. Er is geen sprake zijn van nadelige gevolgen.

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 (2021.0036) voor het veranderen en vergroten van de woning en het bouwen van een bijgebouw op de locatie: Langestreek 34 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.
5. U moet voor bepaalde onderdelen van uw bouwplan nog gegevens inleveren. De bouw van elk onderdeel mag pas beginnen nadat de ingeleverde gegevens van dat onderdeel zijn goedgekeurd. Ten minste 3 weken voordat u begint met het bouwen van de hieronder genoemde onderdelen moet u de volgende gegevens inleveren.
 - b- het bouwwerk, de statische berekeningen en tekeningen van de dragende constructiedelen ter goedkeuring inleveren.

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

6. Geen.

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.