



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2021.0065

Locatie: Middenstreek 2 en 4

Besluitdatum: 08-03-2022

Documentnummer: 202100746

OLO-nummer: 6331823

Verzenddatum: 11 MRT 2022

Wij hebben op 08-03-2022 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 supermarkt

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 (gewijzigd) Gebruik : Woon en Winkelfunctie 1297 m² Pand id : 0088100000138344 (vervallen) Gebruik : Woonfunctie 168 m²

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 brief van 09-09-2021 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 01-07-2022 aan te vullen. U heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarna de aanvraag op 11-02-2022 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.

Verlengen beslistermijn

De beslistermijn voor uw aanvraag is niet verlengd.

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” met de aanduiding “Bouwklasse 7”, “Detailhandel” en de dubbelbestemming “Beschermd dorpsgezicht”.

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

Artikel 28. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:

Etc. etc

* De detailhandel functie op de begane grond is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving

Artikel 28. 2. Bouwregels

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

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

* Het hoofdgebouw welke (deels) voor detailhandel is ingericht is niet uitsluitend een woonhuis.

b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

* Het hoofdgebouw wordt deels (uitbreiding noordelijke richting) buiten het bouwvlak gesitueerd.

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;

* De gronden zullen (deels) gebruikt worden voor detailhandel.

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 W21SMN005-4 van 02-11-2021 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Wij nemen dit advies over.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten

Voor deze mogelijke activiteit is door u een rapport van een verkennend onderzoek overgelegd. Uit dit rapport blijkt dat er mogelijk nadelige gevolgen voor beschermde soorten te verwachten zijn.

Hierop is aanvullend onderzoek verricht. Op de panden zijn twee nesten van de huismus aangetroffen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Verstoring of aantasting van een nest van de huismus is niet zonder meer toegestaan volgens de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden omvatten het vervangen van het dak van de woning, waarmee het nest van de huismus zonder maatregelen verloren gaat. Om invulling te geven aan de Wet natuurbescherming en het aanwezige huismusnest is een ecologisch werkprotocol opgesteld. In het protocol zijn maatregelen opgenomen om negatieve effecten op de staat van instandhouding van de huismus te voorkomen. Het ecologisch werkprotocol is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie, bevoegd gezag op de Wet natuurbescherming, en op 14 februari 2022 akkoord bevonden. Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de voorwaarden uit het Ecologisch Werkprotocol. Dit is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

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 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 onderschrijven de door u gemaakte ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam 'Ruimtelijke notitie Uitbreiding supermarkt aan de Middenstreek 2- te Schiermonnikoog' van de datum 26-08-2021. Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

Voorts 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 binnen het beschermde dorpsgezicht. Wij hebben de welstandscommissie gevraagd om ook in het kader van de gevraagde afwijking te beoordelen of het bouwplan voldoet aan deze waarden. Blijkens het positieve advies van de welstandscommissie is er van nadelige gevolgen geen sprake.

- Goede landschappelijke inpassing

De huidige situatie is voldoende voor het inpassen van het bouwvoornemen. Aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht. De bestaande inpassing is middels voorwaarden geborgd.

- Woonsituatie

Het bouwplan is gesitueerd aan een van de streken in het dorp. Deze kenmerken zich door een vrij hoge bebouwingsdichtheid. Waarbij naast de woonfunctie diverse andere functies aanwezig zijn met name in de omgeving van de Reeweg. Deze locatie is in deze omgeving gesitueerd en hier zijn naast de detailhandelsfunctie horeca-, pension- (recreatie) en woonfuncties aanwezig. De afwijking voor het gebruik en bouwen buiten het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor de woonsituatie.

- 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 horeca, verkeer wonen en groen, worden door de afwijking niet verminderd. Het gebruik van deze bestemmingen blijft onverminderd mogelijk. Er zijn derhalve geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- 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

Het eiland is zoals bekend autoluw. De afwijking genereert niet direct extra verkeersbewegingen van bevoorrading of klanten. Er zal daarom geen sprake zijn van nadelige gevolgen.

Conclusie: Afwijken van het bestemmingsplan ligt in de rede

Zienswijzen

Tijdens de behandeling van de aanvraag is een zienswijze ingediend. Bij de behandeling van een aanvraag volgens de reguliere voorbereidingsprocedure wordt geen gelegenheid gegeven om een zienswijze in te dienen. De rechtsbescherming vindt plaats middels bezwaar en beroep.

Wij hebben de zienswijze wel bij de behandeling van en de besluitvorming omtrent de aanvraag betrokken.

Hiervoor hebben we eerst de zienswijze onder de aandacht gebracht van de aanvrager en hem gevraagd of hij aanleiding en mogelijkheden zag om het project aan te passen om aan de opmerkingen in de zienswijze tegemoet te komen.

In de reactie van de aanvrager op de zienswijze is inhoudelijk ingegaan op de opmerkingen en waarom dit, met de in de aanvraag opgenomen maatregelen en voorzieningen, niet tot problemen zou leiden en daarom niet tot aanpassing van het plan noopt.

Vervolgens hebben wij de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop gewogen. Wij stellen vast dat de zienswijze geen nieuwe feiten en omstandigheden naar voren brengt die ons nog niet bekend waren.

Het plan ziet in de uitbreiding van de supermarkt op de begane grond wat tevens resulteert in aanpassing van de routes van en naar de verdieping voor de daar gevestigde functie. De aard en omvang van deze functies wijzigt niet. Wat in absolute zin niet zorgt voor meer 'overlast' voor de omgeving. Door de aanpassing worden de routes vanaf de verdieping van de bedrijfsfunctie en personeelshuisvesting gescheiden.

De stalling van fietsen blijft ongewijzigd.

De bedrijfsfunctie gaat richting Nieuwestreek. De route van de personeelshuisvesting zal uitkomen op de westzijde via een klein erf op het ds. H.W. Hundlingiuspad.

Van onevenredige (over)last in de huidige situatie is ons niets bekend. Het verplaatsen van de toegang tot de persoonsverblijven zal niet leiden onaanvaardbare hinder. Bovendien is op deze plaats vrijwel geen ruimte om als 'hangplaats' te gaan fungeren. Daarmee is de kans op (over)last eerder geringer geworden. Het erf komt ook hieruit op de openbare weg waar per definitie geluid en beweging verwacht mag worden. Wij menen dat er geen onevenredige [nog aanvullen of schrappen]

In de aanvraag wordt duidelijk gemaakt op welke wijze [aanvullen of schrappen]

Voorts zien we dat de aanvrager ook voor eventuele excessen met een huishoudelijk reglement en daaraan verbonden sancties voorzorgsmaatregelen heeft getroffen.

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.

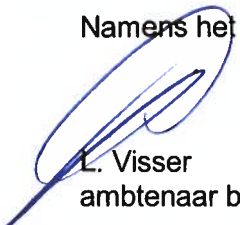
Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

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 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 (2021.0065) voor het veranderen en vergroten van de supermarkt op de locatie: Middenstreek 2 en 4 op Schiermonnikoog.

Bouwen [art. 2.1.1.a]

1. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform het aangeleverde ecologisch werkprotocol 'Middenstreek 2 Schiermonnikoog, 10 februari 2022, projectcode 22-015'. Afwijkingen behoeven schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag Wet natuurbescherming.
2. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening, het bouwbesluit en de krachtens de verordening gestelde nadere regels.
3. 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.
4. 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)
5. De omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken moet tijdens de realisatie van het project op het werk aanwezig zijn.
6. De installaties die mogelijk buiten, aan of op het gebouw gewenst zijn maken geen onderdeel uit van de aanvraag. U zult daar later separaat een vergunning voor aan moeten (laten) vragen.
7. Er dient een melding activiteiten besluit gedaan te worden voordat het pand in gebruik mag worden genomen.
8. 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
 - c- de ventilatie, de gegevens van de ventilatie-unit (merk, type, plaats en capaciteit) en de installatietekeningen van de ventilatiekanalen
 - d- de brandscheiding, een detail van de wand/dak aansluiting en van de verdiepingsvloer/plafond van de winkel ter plaatse van de 1500 mm strook. (onbrandbare isolatie, tegels op bitumen?).

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

9. De terreininrichting en beplating als aangegeven op tekeningen SI-01 en SI-02 dienen in stand gehouden worden.

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.

Brandveilig gebruik

Voor in gebruik name van het pand moet u beschikken over een vergunning/melding brandveilig gebruik.