



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2022.0017
Locatie: Langestreek 152
Besluitdatum: 31-05-2022

Documentnummer: 202100925
OLO-nummer: 6782127
Verzenddatum: 03 JUN 2022

Wij hebben op 31-05-2022 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)
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (art 2.1.1.h WABO)

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

Betreft: geheel veranderen en vergroten van de woning

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning

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

BAG gegevens : Pand id : moet nog worden toegekend Gebruik : Woonfunctie 218 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 architect die handelt in opdracht van de 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 31-03-2022 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 11-05-2022 aan te vullen. U heeft de aanvraag aangevuld, waarna de aanvraag op 20-04-2022 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" bouwklasse 3 en de waarde "Beschermd dorpsgezicht".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Hieronder volgt de toetsing.

Artikel 28. 2. Bouwregels

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

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

- * Voldoet
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- * Voldoet niet. Het hoofdgebouw is aan de westzijde ca. 1,50 m¹ buiten het bouwvlak gesitueerd. Het gedeelte buiten het bouwvlak aan de westzijde zien wij als hoofdgebouw en niet als aan- of uitbouw, omdat dat deel onvoldoende/niet onderscheidenlijk en/of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- * Voldoet niet. De zuidgevel staat ca 3,00 tot 3,40 m¹ achter de bouwgrens.
- d. de hoofdgebouwen dienen vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen, in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- * Voldoet
- e. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap;
- * Voldoet
- 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:
 - Voldoet niet- De goothoogte mag 3,50 m¹ zijn deze bedraagt ca 3,85, m¹
 - Voldoet- Bouwhoogte van 8 m¹
 - Voldoet niet- Minimale afstand tot de perceelsgrens moet 4,25 m¹ zijn deze is aan de westzijde (serre) 3.10 m¹ en aan de oostzijde ca 4,20 m¹
 - Voldoet- De oppervlakte dient minimaal 65 m² te zijn dit is 101 m²

28. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de aan- en uitbouwen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- * Voldoet. Het volume aan de rechterzijde (oost) wordt gezien als een uitbouw

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 W21SMN037-06 van 04-05-2022 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Wij nemen dit advies over.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten

Voor deze activiteit is door u een rapport van een verkennend onderzoek overlegd. Uit dit rapport blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten en gebieden te verwachten zijn. Deze activiteit haakt derhalve niet aan.

Handelen met gevolgen voor beschermde 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.

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.

Op grond van artikel 4, aanhef en onderdeel 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht komt voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, in aanmerking:

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;

Een bijbehorend bouwwerk is: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (definitie in artikel 1, onder 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Uw project ziet op het geheel veranderen en vergroten van een bestaande woning binnen de bebouwde kom. Het deel van de nieuwe woning dat niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan merken wij aan als uitbreiding van een hoofdgebouw die valt onder de definitie in artikel 1, onder 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het is daarom mogelijk om voor uw bouwplan, waarbij gedeelten van de woning in strijd zijn met bouwregels van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo.

De omgevingsvergunning kan echter slechts worden verleend indien uw bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij vinden uw project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn tot deze conclusie gekomen om de volgende redenen.

Het kadastraal perceel vormt het einde van het beschermd dorpsgezicht aan de Langestreek (westzijde). Een van de drie streken die zich kenmerkt door woningen die aaneengesloten, regelmatig en rechtlijnig aan de straatzijde zijn gesitueerd en daarmee van evident ruimtelijk belang. Het perceel voor uw bouwplan ligt achter – ten westen van – een vrijliggend en dwarsgeplaatst pand aan de Langestreek. De grens van het beschermd dorpsgezicht is daardoor op deze plek minder duidelijk.

Bij het eerder vooroverlegplan hebben we aangeven dat er een duidelijke keuze gemaakt moet worden. Wij menen dat op deze plaats bij vervangende nieuwbouw de aansluiting gezocht moet worden in plaats en beeldtaal met het Martjeland of dat het een perceel is met ondergeschikte bebouwing die 'hoort' bij de oorspronkelijke boerderij aan de oostzijde.

U heeft uw ontwerp in een notitie toegelicht. U kiest er voor om aan te sluiten bij het Martjeland. Met de voorgestelde plaats van het bouwwerk wordt aangesloten bij de huidige bebouwing aan het Martjeland en de bocht die het Martjeland hier maakt. Het volume is fors maar past nog binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft. De goothoogte is enigszins hoger dan toegestaan, maar valt binnen een marge van 10%. Wij werken hier aan mee omdat dit een duidelijke reden, gezien de bijzondere ligging van dit bouwwerk in een overgangsgebied tussen de Langestreek en het Martjeland en niet leidt tot nadelige gevolgen voor straat-en bebouwingbeeld.

Wij begrijpen welke keuzes u heeft gemaakt die leiden tot dit ontwerp. Wij zijn van mening dat deze ruimtelijk acceptabel is.

Ook hebben we gekeken naar het nieuwe ruimtelijke beleid in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp. Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en een eigen bouwvlak, los van het bouwvlak voor de oorspronkelijke boerderij aan de oostzijde. . Er gelden de volgende maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte 8 m', maximum goothoogte 3,50 m".

De nieuwe woning wordt gebouwd binnen het (aangepaste) bouwvlak. De minimale afstand tot de perceelsgrens van 4,25 m¹ is geen vereiste meer in het nieuwe bestemmingsplan en daarmee vervalt deze strijdigheid. De afwijking voor de goothoogte is gelijk aan het vigerende bestemmingsplan en past binnen de 10% afwijkingsregel voor maten en afmetingen. De extra hoogte is nodig om op de verdieping te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van hoogte en breedte van de verblijfsruimtes. In het nieuwe bestemmingsplan is – anders dan in het huidige bestemmingsplan - een verbod opgenomen tot het onderkelderen van gebouwen. Dit verbod is opgenomen om te voorkomen dat ten behoeve van de ondergronds bouwlaag het aanliggende maaiveld wordt weggegraven voor licht, lucht en uitzicht vanuit de kelder. Dat heeft een evident (nadelig) ruimtelijk gevolg op de omgeving. In uw plan zijn deze ingrepen in het maaiveld er niet en daarom stuit het onderkelderen ruimtelijk niet op bezwaar.

Wij zien in de regels van het nieuwe bestemmingsplan dan ook geen belemmering om op dit moment mee te werken aan uw bouwplan waarvoor moet worden afgeweken van het huidige bestemmingsplan.

Voorts hebben we het volgende overwogen.

- Straat- en bebouwingsbeeld

Hiervoor hebben wij de welstandscommissie gevraagd om ook in het kader van de gevraagde afwijkingen 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 op de grens van het beschermd dorpsgezicht. Wij hebben voor dit criterium de welstandscommissie om advies gevraagd. Volgens het positieve advies van de welstandscommissie is er van nadelige gevolgen van deze waarden 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 in een overgangsgebied tussen de Langestreek en het Martjeland. Het bijgebouw is in de huidige situatie reeds nabij de erfgrens gesitueerd en de woning op 4,70 m¹ (westzijde) en 5, 30 m¹ (oostzijde). Het effect van de afwijkingen van is in ruimtelijke opzicht relatief beperkt. Waarbij er nog een ruime maat – 15 m¹ westzijde en 11 m¹ oostzijde- tussen de woningen op de verschillende percelen blijft. De woonsituatie wordt daardoor niet onevenredig geschaad.

- Verkeersveiligheid

De ontsluiting van het perceel verandert niet. De verkeersveiligheid wordt niet nadelig beïnvloed.

- Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- Luchtkwaliteit

Bij deze afwijkingsprocedure – afwijken artikel 4 lid 1 bijlage 2 Bor – is geen toetsing vereist op ontstaan die nadelig zijn voor de luchtkwaliteit, overigens is het onwaarschijnlijk dat deze gebruiksfunctie zorgt voor uitstoot die nadelig is voor de luchtkwaliteit.

Wel moet, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, worden nagegaan of er veranderende omstandigheden voor ontvangers – gevoelige bestemmingen – zijn. Het kader hiervoor is opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen. Deze is van toepassing op scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen bij rijks- en provinciale wegen. Deze aanvraag valt niet binnen de werkingssfeer van dit besluit.

- Parkeren en verkeer

Het eiland is zoals bekend autoluw. De afwijkingen van de bouwregels van het bestemmingsplan voor het vervangen en vergroten van een bestaande woning hebben geen nadelige gevolgen voor parkeren en verkeer.

Conclusie: Afwijken van het bestemmingsplan ligt in de rede.

Wij hechten eraan op te merken dat deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet ziet op het recreatief gebruik van de woning. Het college gaat ervan uit dat het huidige recreatief gebruik van de woning valt onder het algemeen overgangsrecht van het bestemmingsplan "Schiermonnikoog – Dorp" valt (artikel 36.2 van de planregels). Dit betekent dat het recreatief gebruik weliswaar niet past binnen de woonbestemming, maar het gebruik mag worden voortgezet zolang het niet voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Het nieuwe bestemmingsplan "Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp" bevat eenzelfde regeling voor gronden met de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijk recreatief gebruik'. Het perceel waarop het bouwplan is voorzien, heeft deze aanduiding.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

In artikel 2.1 lid 1 onder h van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u in het beschermd dorpsgezicht een gebouw gaat slopen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat in het beschermd dorpsgezicht gaten in het cultuurhistorische straat- en bebouwingsbeeld zouden kunnen vallen.

De aanvraag ziet op het geheel vervangen en vergroten van de gebouwen op dit perceel. Het slopen en het herbouwen is als 1 aanvraag ingediend en kan daarmee niet los van elkaar worden gezien. Daarmee is aannemelijk gemaakt dat aan het criterium van herbouw wordt voldaan.

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

Let op: u mag pas van de vergunning gebruik maken nadat de vergunning in werking is getreden. De vergunning treedt in principe in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is zes weken, gerekend vanaf 4 juni 2022 (de dag na die waarop de beschikking aan u is verzonden).

Wanneer een bezwaarschrift tegen dit besluit wordt ingediend, schort dat de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat u als vergunninghouder na afloop van de bezwaartermijn gebruik mag maken van de verleende vergunning.

Let wel, zolang er een bezwaarprocedure loopt, is het gebruik maken van de vergunning op eigen risico. Aan de hand van het bezwaarschrift zullen wij het besluit tot verlenen van de vergunning moeten heroverwegen. Het gevolg hiervan kan zijn dat het besluit tot het verlenen van de vergunning wordt gewijzigd of zelfs wordt ingetrokken.

En wordt er gedurende de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechter, dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,



L. Visser

ambtenaar bouw- en woningtoezicht,

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (2022.0017) voor veranderen en vergroten van de woning op de locatie: Langestreek 152 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 regels.
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;
 - c- de ventilatie, de gegevens van de ventilatie-unit (merk, type, plaats en capaciteit) en de installatietekeningen van de ventilatiekanalen.

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.