



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2022.0041 Documentnummer: 202101156
Locatie: Middenstreek 24 C OLO-nummer: 6906945
Besluitdatum: 11-10-2022 Verzenddatum: 14 OKT 2022

Wij hebben op 11-10-2022 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: geheel vervangen en uitbreiden van de recreatiewoning

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 : logiesfunctie 57,70 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 brief van 04-05-2022 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de

gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 01-06-2022 aan te vullen.

Op uw verzoek is deze termijn verruimd naar 01-09-2022.

U heeft de aanvraag op verschillende momenten aangevuld, waarna de aanvraag op 22-09-2022 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 "Verbrede reikwijdte Schiermonnikoog – Dorp". Het perceel heeft de bestemming "Tuin - Overtuin", dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" en "Waarde-Archeologie" en op een bepaald gedeelte de functieaanduiding "Recreatiewoning".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, hieronder treft u de toetsing aan.

Artikel 26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in lid [26.1](#) genoemde functies gelden de volgende bouwregels;
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per overtuin als bedoeld in lid 26.1 onder a ten hoogste 20% van de oppervlakte van de overtuin bedragen tot een maximum van 50 m²;
 - Voldoet niet. De oppervlakte van het de recreatiewoning wordt 57,70 m²
 2. de breedte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 40% van de breedte van de overtuin bedragen;
 - Voldoet
 3. de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens van de overtuin bedraagt ten minste 2,00 m tenzij het gebouw op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
 - Voldoet niet, De maat is 1,50 m¹.
 4. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 2,75m;
 - n.v.t.
 5. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 - n.v.t.
- b. In aanvulling op en/of afwijking van het bepaalde onder a gelden voor gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning als bedoeld in lid [26.1](#) onder d gelden de volgende bouwregels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van gronden met de aanduiding "recreatiewoning" worden gebouwd;
 - Voldoet niet. De recreatiewoning staat deels buiten de aanduiding 'recreatiewoning'.
 2. in afwijking van het bepaalde in sub a onder 5 mag de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4,50 m bedragen;
 - Voldoet niet. De bouwhoogte meet ca. 5 m¹
 3. een gebouw dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 65° bedraagt, tenzij de oppervlakte van een gebouw kleiner is dan 6 m², in welk geval het vereiste van een kap niet van toepassing is.
 - N.v.t.

Artikel 31 Waarde - Archeologie

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
 - b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
 - c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord
- Etc etc.

Wij hebben gezien dat de nieuwe recreatiewoning voor een aanzienlijk deel op dezelfde plek van de bestaande recreatiewoning wordt gebouwd. Deze grond is reeds geroerd. Het deel van de recreatiewoning dat op ongeroerde grond is gesitueerd, is minder dan 50 m². Daarmee is er geen verplichting meer om middels onderzoek aan te tonen dat er geen waarden worden geschaad.

Vanwege strijdigheid met de hiervoor vermelde planregels vatten wij uw aanvraag ook op 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 W21SMN038-3 van 25-05-2022 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Wij nemen dit advies over.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten

Voor deze 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 basis van expert judgement wordt het maximaal aantal nesten op 4 geschat.

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 zou gaan. 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 Wet natuurbescherming, en op 26 september 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 zijn tot deze conclusie gekomen om de volgende redenen.

Het verzoek ziet op het geheel vervangen en veranderen van de recreatiewoning.

De huidige recreatiewoning is langgerekt en smal met een nogal afwijkende grondvorm en architectuur. De oppervlakte van de bestaand bebouwing is 57,70 m²

In het ontwerp wordt gekozen voor een rechthoekige grondvorm met een vrij traditionele uitstraling van een houten bijgebouw. Wij menen dat deze ontwikkeling goed voorstelbaar is op de overtuinen.

Wij menen, ten einde de bebouwing te clusteren met naastgelegen percelen (westzijde), dat de plaatsing van het hoofdgebouw moet uitlijnen op de zuidgevel van de huidige recreatiewoning. Hiermee blijft de zichtlijnen zoveel mogelijk in tact en de overtuin het meest 'open'. Wij vinden dit stedenbouwkundig gewenst en willen daarom afwijken om de recreatiewoning deels buiten het bouwvlak te situeren.

Ten aanzien van de oppervlakte is er sprake van een overschrijding van een kleine 8 m². Onder het vorige bestemmingsplan was de regel voor de oppervlakte van de gebouwen in de overtuinen niet meer mocht zijn dan 35 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt. Deze aanvraag is ingediend op het moment dat het oude bestemmingsplan nog van kracht was. Wij vinden het daarom niet meer dan redelijk en billijk om de afwijking voor de oppervlakte toe te staan.

De afstand tot de perceelgrens is bestaand 1,50 m¹. De nieuwe bebouwing behoudt deze maat. Wij menen dat gelet op de naastgelegen groen bestemming (oostzijde) dit acceptabel is.

Tevens moet er afgeweken worden voor de bouwhoogte tot 5 m¹. Deze afwijking is in het bestemmingsplan gegeven als dit vanuit de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht noodzakelijk is ter verkrijging van een dakhelling van 45°. Hiervoor is de welstandscommissie om advies worden gevraagd. Uit dit advies blijkt dat dit als passend kan 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 in het beschermde dorpsgezicht. Wij hebben de welstandcommissie verzocht tevens te beoordelen of het plan geen nadelige gevolgen heeft voor deze waarden. Dit is niet het geval.

- 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 overtuin met naastgelegen nog recreatiewoning. Er is sprake van een relatief ruime setting. Hoewel hier geen sprake is van woonsituatie in de zuivere zin, is de afstand tot naburige percelen ook reeds voldoende om te borgen dat er geen nadelige gevolgen zijn.

- Verkeersveiligheid

De afwijking voor de plaatsing, afstand tot de perceelsgrens en 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 woningen, recreatiewoningen en groen, 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 voor de plaatsing, afstand tot de perceelsgrens en de bouwhoogte heeft geen direct effect op het parkeren of verkeer. Er zal daarom 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

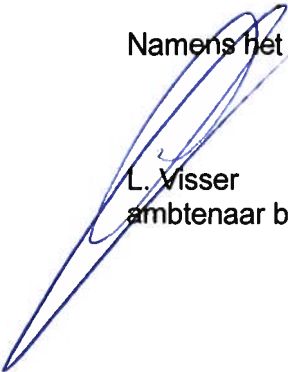
U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat

u als vergunninghouder in principe gebruik mag 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 u als 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 (2022.0041) voor het vervangen en uitbreiden van de recreatiewoning op de locatie: Middenstreek 24C 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- de ventilatie, de gegevens van de ventilatie-unit (merk, type, plaats en capaciteit) en de installatietekeningen van de ventilatiekanalen.

Wet natuurbescherming

6. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform het aangeleverde ecologisch werkprotocol 'Middenstreek 24C Schiermonnikoog, 10 februari 2022, projectcode 22-322'. Afwijkingen behoeven schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag Wet natuurbescherming.