



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2023.0031
Locatie: Badweg 67A
Besluitdatum: 06-06-2023

Documentnummer: 202101592
OLO-nummer: 7788503
Verzenddatum: 09 JUN 2023

Wij hebben op 06-06-2023 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: het plaatsen van een tijdelijke woonunit

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 35 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 10-05-2023 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de

gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 07-06-2023 aan te vullen. U heeft de aanvraag aangevuld, waarna de aanvraag op 17-05-2023 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 Wabo, 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 "Horeca" met de functie aanduiding 'horeca van categorie 1' en de maatvoeringseisen maximum bouwhoogte 7 meter en maximum bebouwingspercentage 40%.

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

Artikel 10 Horeca

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

- d. per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan;
 - * Voldoet niet. Op dit perceel is reeds een bedrijfswoning vergund en met deze aanvraag komen er 2 bedrijfswoningen. Overigens is de aanvraag niet geheel consistent op dit punt. In de toelichting noemt u het tijdelijke woonunit maar bij het gebruik wordt de logiesfunctie genoemd. Wij zijn uitgegaan, ook gelet op uw uitleg in de begeleidende brief, van een tijdelijke bedrijfswoning.
- e. indien binnen een bouwvlak de aanduiding ("maximum bebouwingspercentage (%)") is opgenomen mag ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage worden bebouwd ;
 - * Voldoet niet. Het bouwvlak is 3278 m² dan is 40% 1311 m². De oppervlakte van de bestaande bebouwing was 1096 m². Dit hebben we bij de verzoeken 2018.0031, 2018.0075 gedeeld en vastgesteld. Met de bedrijfswoning (2023.0023) van 202 m² komt het totaal op 1298 m². Met deze aanvraag van 35 m² wordt het totaal 1333 m². Dit is 22 m² te groot.

Artikel 10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het op grond van deze bestemming toegestane bedrijfswonen.
 - * Strijdig. Hier is enkel sprake van toegestaan bedrijfswonen voor 1 woning. De 2^{de} woning is daarom strijdig gebruik.

ad d- Redelijke eisen van welstand

De aanvraag ziet op een tijdelijk bouwwerk. Daarvoor geldt geen vereiste om aan de redelijke eisen van welstand te moeten voldoen.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten en gebieden

Voor deze mogelijke activiteit is door u een AERIUS berekening overgelegd. 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 11 van hoofdstuk 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, hier staat:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Er is hier sprake van ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een periode van 1 jaar, het voornemen voldoet aan de 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.

De woonunit zal een korte tijd aanwezig zijn. De reden om nu al op de locatie te wonen terwijl de definitieve woning wordt gebouwd, is goed voorstelbaar. Wij werken in voorkomende gevallen aan eendergelijke tijdelijke woonfunctie mee als dit voor een zo kort mogelijke tijd is en de locatie zo gekozen is dat burens zo min mogelijk 'last' ervaren en de veiligheid van bewoning is gewaarborgd.

Bij deze aanvraag is dit het geval.

- **Straat- en bebouwingsbeeld**

Het gebouw is slecht voor een korte tijd aanwezig, staat geheel achter de bestaande bebouwing en daarom is er geen nadelig gevolg voor het straat- en bebouwingsbeeld.

- **Goede landschappelijke inpassing**

Het gebouw is slechts voor een korte tijd aanwezig en voor deze tijd voldoende ingepast. Aanvullende maatregelen worden niet nodig geacht.

- **Woonsituatie;**

Het bouwplan is achter het hoofdgebouw op voldoende afstand tot de burens. Dit is voldoende om te borgen dat er geen nadelige gevolgen zijn.

- **Verkeersveiligheid**

De afwijking voor de tijdelijke woning 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 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 is het gebouw slechts tijdelijk aanwezig. Er zal daarom geen sprake zijn van een verslechtering

- **Parkeren en verkeer**

Er is een bedrijfswoning toegestaan. Er zal slechts 1 woning tegelijkertijd in gebruik zijn. 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.

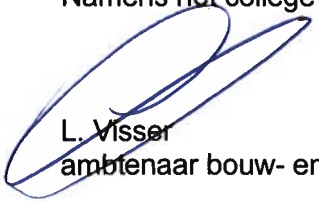
Inwerkingtreding

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 (2023.0031) voor plaatsen van een tijdelijke woonunit op de locatie: Badweg 67A 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.

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

5. De vergunning is verleend voor maximaal 1 jaar vanaf verzenddatum van dit besluit.
6. Zodra de bedrijfswoning – met zaaknummer 2023.0023 - gereed is en in gebruik kan worden genomen, wordt de tijdelijke woonunit binnen 4 weken verwijderd.