



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2023.0038

Locatie: F.H. Gasaustraat 18

Besluitdatum: 01-08-2023

Documentnummer: 202101653

OLO-nummer: 7851457

Verzenddatum: 01 AUG 2023

Wij hebben op 01-08-2023 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 verbouwen van een deel van de woning voor recreatief gebruik

Stukken behorende bij de omgevingsvergunning

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

BAG gegevens : Pand id : 008810000013693 Gebruik : Woonfunctie 95 m ² Logiesfunctie 26 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 aan de indieningsvereisten zoals die zijn gesteld in de Regeling omgevingsrecht.

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 "Wonen".

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

Artikel 29 Wonen

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
2. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;

en tevens voor de volgende functieaanduidingen:

- b. een pension, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "pension";
- c. gebouwen ten behoeve van bestaande recreatieve bewoning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik";
- d. gebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
- e. ondergeschikt recreatief gebruik van een woning tot ten hoogste 45% van het brutovloeroppervlak van de woning, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - ondergeschikte recreatie";
- f. het kweken en verkopen van planten, uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf",

met de daarbijbehorende:

- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

* ter plaatse is geen aanduiding "overige zone - voorwaardelijk recreatief gebruik" daarom is deels recreatie gebruik strijdig.

Artikel 29.5 Specifieke gebruiksregels

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

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatieve bewoning, met uitzondering van het op grond van lid [29.1](#) toegestane gebruik;

* Het recreatief gebruik van gronden en bouwwerken wordt als strijdig gezien.

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

Er vinden geen vergunningsplichtige ingrepen plaats aan het uiterlijk van het bouwwerk. Het pand blijft daarom onverkort voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten en gebieden

Voor beschermde soorten en gebieden 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 1 van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken op grond van artikel 29.6.1 onder a van het bestemmingsplan. 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 bestemmingsplan geeft in 29.6.1 onder a dat het college met een omgevingsvergunning kan afwijken en toestaan dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebruikt voor recreatieve bewoning, met dien verstande dat:

1. ten hoogste 35% van het brutovloeroppervlak (hierna BVO) van het binnen het bouwvlak gelegen deel van het hoofdgebouw voor recreatieve bewoning wordt gebruikt;
2. het brutovloeroppervlak van het binnen het bouwvlak gelegen hoofdgebouw ten minste 100 m² bedraagt;
3. het hoofdgebouw op het moment van de aanvraag wordt gebruikt voor permanente bewoning;
4. recreatief gebruik van de begane grond aan de voorzijde van een woning langs de straten Langestreek en Middenstreek (noordzijde), voor zover het de ruimte betreft die grenst aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, niet is toegestaan. Het recreatief gebruik kan uitsluitend gerealiseerd worden aan de achterzijde dan wel op de verdieping van de woning;
5. de recreatieve functie geen onevenredige afbreuk doet aan de leefbaarheid van de betrokken straat/buurt;
6. als voorwaarde bij de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de toestemming vervalt op het moment dat de woning niet meer permanent wordt bewoond (bij een huurwoning is daarvan sprake indien de woning gedurende langer dan een maand niet wordt verhuurd;

Het hoofdgebouw staat binnen het bouwvlak en voorts:

- 1- er wordt ca 22,6 % van het BVO voor recreatieve bewoning gebruikt;
- 2- het BVO van de woning is 152 m²;
- 3- er is sprake van permanente bewoning
- 4- de aanvraag ziet niet op een van genoemde straten;
- 5- het gebruik is beperkt en de boukundige ingrepen ondergeschikt. Daarmee zal het geen afbreuk doen aan de leefbaarheid van de straat;
- 6- het vervallen van de toestemming is opgenomen als voorwaarde aan deze vergunning.

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.

Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze pas in werking treedt de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op verzoek.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,



L. Visser
ambtenaar bouw- en woningtoezicht,

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (2023.0038) voor verbouwen van een deel van de woning voor recreatief gebruik op de locatie: F.H. Gasaustraat 18 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 kozijn, het certificaat van de kozijn en deur dat deze voldoet aan een brandwerendheid van 30 minuten.

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

6. De omgevingsvergunning vervalt op het moment dat de woning niet meer permanent wordt bewoond (bij een huurwoning is daarvan sprake indien de woning gedurende langer dan een maand niet wordt verhuurd).