



Beschikking Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 2022.0080
Locatie: Molendijk 10
Besluitdatum: 31-01-2023

Documentnummer: 202101385
OLO-nummer: 7287791
Verzenddatum: 03 FEB 2023

Wij hebben op 24-01-2023 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: uitbreiden 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 : 0088100000137778 Gebruik : Woonfunctie 210 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 14-10-2022 bent u hiervan in kennis gesteld en bent u in de

gelegenheid gesteld om uw aanvraag voor 11-11-2022 aan te vullen.
Op uw verzoek is deze termijn twee maal verruimd, eerst tot 09-12-2022 en vervolgens tot 21-12-2022.

U heeft de aanvraag aangevuld, waarna de aanvraag op 21-12-2022 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 Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Woningwet en de bouwverordening.

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" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Wij merken op dat, anders dan dat u in uw begeleidend schrijven stelt, het bouwwerk op basis van de begrippen van het bestemmingsplan aangemerkt moet worden als een bijbehorend bouwwerk (artikel 1.6) en niet als een hoofdgebouw (artikel 1.40).

In artikel 29 van de planregels worden voor een aangebouwd - en vrijstaand bijbehorend bouwwerk regels gesteld. In artikel 1 van de planregels wordt uitgelegd wat een bijbehorend bouwwerk en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet gedefinieerd. Maar evident is dat het bouwplan geen vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

Het bouwplan is volgens de begripsbepaling ook geen aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

In dit plan is er geen sprake van een 'afzonderlijke ruimte'. Zowel op de verdieping (de overloop en slaapkamer 2.2), als op de begane grond (de eethoek) zijn geen afzonderlijke ruimtes.

Het voorgaande betekent dat een bijbehorend bouwwerk niet is toegestaan bij een woonbestemming.

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 W22SMN032-2 van 04-01-2022 aangegeven dat het bouwplan met opmerking voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de opmerking stelt de commissie dat de dakkapellen die vergunningsvrij zijn buiten de beoordeling vallen. Ook geeft de commissie nogmaals in overweging de kolom onder het dak zwaarder uit te voeren. Dit (vrijblijvend) advies heeft u ter harte genomen en de kolom is in het aangepast plan zwaarder uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Wij nemen dit advies over.

Handelen met gevolgen voor beschermde soorten

Voor deze mogelijke activiteit is door u aangegeven gebruik te willen maken van het verkennend onderzoek die namens de gemeente voor het eiland is gedaan. Uit dit rapport blijkt dat er mogelijk nadelige gevolgen voor beschermde soorten, te weten huismussen, vleermuizen, huis- en gierzwaluwen te verwachten zijn.

Verstoring of aantasting van deze soorten is niet toegestaan volgens de Wet natuurbescherming.

Om invulling te geven aan de Wet natuurbescherming en de aanwezige soorten te beschermen is een ecologisch werkprotocol opgesteld. In het protocol zijn maatregelen opgenomen om negatieve effecten op de staat van instandhouding van de soorten te voorkomen.

De ecologisch werkwijze bij kleinschalige ingrepen en het werkprotocol is ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie, bevoegd gezag Wet natuurbescherming. Zij heeft op 1 december 2022 (kenmerk 02037367) ingestemd met deze werkwijze en werkprotocol. Werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform de beschreven maatregelen voor deze soorten huismussen, vleermuizen, huis- en gierzwaluwen uit het Ecologisch Werkprotocol. Dit is als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Handelen met gevolgen voor beschermde 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.

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 bouwwerken 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.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de plansystematiek gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan staat:

De systematiek t.o.v. het voorgaande bestemmingsplan is gewijzigd, in die zin dat het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd en dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. In het vorige plan is aangegeven dat aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De markering van het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) past beter binnen de huidige systematiek, o.a. vanwege het vergunningvrij bouwen. Het begrip hoofdgebouw/bouwvlak is in het nieuwe bestemmingsplan met name van belang voor de splitsingsregeling en voor de regeling permanent/recreatief.

Voor een aantal percelen kan de verkleining van het bouwvlak wellicht leiden tot een beperking van de oorspronkelijke bouw mogelijkheden, die aanwezig waren zonder dat daar gebruik van is gemaakt. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen waarbij alle belanghebbenden gedurende 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de tijd krijgen om alsnog een bouwplan in te dienen dat zover is uitgewerkt dat het in beginsel past binnen de in het vorige bestemmingsplan bestaande mogelijkheden. Daarbij moet wel worden voldaan aan de algemene toetsingscriteria zoals die in de woonbestemming zijn genoemd.

Deze afwijkingsmogelijkheid is in artikel 29.4.1 opgenomen. Maar de afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar omdat deze ziet op afwijken van de regel dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Hierbij is echter niet onderkend dat het uitbreiden van het hoofdgebouw op zichzelf geen hoofdgebouw is, maar een bijbehorend bouwwerk.

Nu in het bestemmingsplan geen bouwregels, en in het verlengde daarvan geen afwijkingsregel is opgenomen die ziet op 'een bijbehorend bouwwerk' kan er niet binnenplans worden afgeweken.

Maar stedenbouwkundig is het natuurlijk wel de voor de hand liggend om bij de beoordeling aan te sluiten bij de afwijkingsmogelijkheid die hier kennelijk voor is bedoeld.

Wij hebben vastgesteld dat het project voldoet aan de criteria die in artikel 29.4.1 worden gesteld.

De aanvraag is binnen 1 jaar na vaststelling ingediend.

Het bijbehorende bouwwerk ligt binnen het bouwvlak zoals dat voorheen gold.

Het bouwplan voldoet aan de bouwregels zoals genoemd in lid 29.2.1 sub c tot en met g van het bestemmingsplan.

Ten slotte vinden wij dat ook wordt voldaan aan de de algemene toetsingscriteria zoals genoemd in lid [29.4.2](#) sub a het bestemmingsplan.

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.

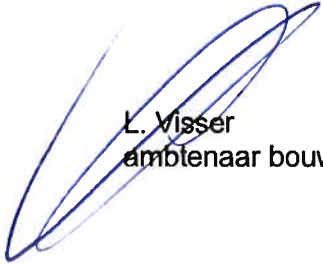
Voor uw beschikking geldt dat deze in werking treedt de dag nadat de beschikking naar u verzonden is.

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.

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 (2022.0080) voor uitbreiden van de woning op de locatie: Molendijk 10 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.

Wet natuurbescherming

6. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform het bijgevoegde Ecologisch werkprotocol Schiermonnikoog, 4 oktober 2022, projectcode 22-026#2'. Afwijkingen behoeven schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag Wet natuurbescherming.
7. Wanneer met de voorgenomen werkzaamheden gestart wordt, dient dit gemeld te worden via het bijgevoegde meldingsformulier (zie bijlage) via e-mail aan wmb@frvslan.nl.
8. Het Ecologisch Werkprotocol Schiermonnikoog (bijgevoegd) dient op de werklocatie uitgeprint aanwezig te zijn en de inhoud moet bij de betrokken werknemers bekend zijn.
9. Werkzaamheden moeten aantoonbaar worden uitgevoerd conform het aangeleverde Ecologisch Werkprotocol Schiermonnikoog. M. van der Zwan-Krijn 2022. A&W-rapport 22-026#2. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden. Bijgevoegd is een document waarmee u dat kunt doen.