

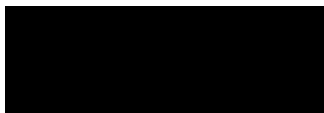
Vergunningnummer: 2020-FUMO-0047833

OLO-nummer: 5676885

Verzenddatum: **23 JUNI 2021**

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van
adres
postcode en woonplaats



datum indiening 16 december 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een seniorenwoning op eigen erf, op het perceel kadastraal bekend, gemeente Terschelling, sectie H, perceelnummer 1553, plaatselijk bekend als Baaiduinen 55, 8884 HH te Baaiduinen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlage(n) opgenomen voorschriften en overwegingen. De bijlage(n) en de stukken maken integraal deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo);

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben de aanvraag getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de (indienings)vereisten zoals genoemd in de Mor.

Aanvullende/gewijzigde gegevens

Op 12 januari 2021 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 22 februari 2021 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen. De termijn voor het geven van de beschikking is derhalve op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgeschort.

Overige bijbehorende documenten

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking (*):

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 16-12-2020;
2. Aanvraagformulier, onderdeel Handelen in Strijd met regels RO, aanvulling d.d. 25-02-2021;
3. 3 foto's van de omgeving;
4. Kleur en materiaalstaat, aanvulling d.d. 25-02-2021;
5. Tekeningnummer 20221-B-01 (Bestektekening), gewijzigd d.d. 29-01-2021;
6. Tekeningnummer 20221-DE-01 (details), gewijzigd d.d. 13-10-2020;
7. Tekeningnummer 20221-DE-02 (details), gewijzigd d.d. 13-10-2020;
8. Meetrapport (NEN 2580), d.d. 14-10-2020;
9. Berekening gebruiksoppervlakte, aanvulling d.d. 25-02-2021;
10. Daglichtberekening, aanvulling d.d. 25-02-2021;

11. Ventilatieberekening, aanvulling d.d. 25-02-2021;
12. EPC-berekening (documentnummer: 2020-1694), d.d. 14-08-2020;
13. Milieuprestatieberekening (projectnummer 21-0017), d.d. 15-02-2021;
14. Statische Berekening (projectnummer 21-0017), d.d. 15-02-2021;
15. Rapport standaard vooronderzoek (bodemonderzoek), conform NEN 5725, januari 2021;
16. Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. nieuwbouwwoning perceel Baaiduinen 55;
17. Ecologische rapportage (Zumkehr), september 2020;
18. Berekening Stikstof V2, aanvulling d.d. 25-02-2021;
19. Geluidsmeting (nummer 1721), d.d. 18-09-2020;

(*) Omdat de bovengenoemde bijlagen bij u bekend zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. U kunt deze stukken eventueel ook raadplegen via Omgevingsloket online. De bovengenoemde bijlagen kunnen ten opzichte van de ingediende stukken hernoemd zijn. Aanvragen en meldingen worden verwijderd uit Omgevingsloket online wanneer ze langer dan een jaar niet zijn gewijzigd. Wij adviseren u dan ook, voor uw eigen administratie, de stukken te downloaden van Omgevingsloket online.

Openbare voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbeschikking voor een ieder ter inzage gelegd van 16 april 2021 tot en met 26 mei 2021. Binnen deze termijn is er één zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijze

Door de provincie Fryslân (hierna: provincie) is op 10 februari 2021, kenmerk 01843470, een vooroverleg advies uitgebracht waarin is aangegeven dat het bouwplan niet in het bestaand stedelijk gebied ligt en daarmee strijdig is met de Verordening Romte.

Hierover heeft, o.a. ten tijde van de ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking, overleg plaatsgevonden met de provincie. Het betreft een bestaande woonbestemming waarbij de achterliggende schuur wordt gesloopt. De nieuwe (schuur)woning wordt gerealiseerd achter de bestaande woning. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast en de locatie is afgestemd op de naastgelegen paardenbak. Het betreffende adres Baaiduinen 55 ligt op zeer korte afstand van het bestaand stedelijk gebied en maakt nog min of meer onderdeel uit van het 'weefsel' van de kern. Daarmee is het plan alsnog aanvaardbaar. Er is geen ontheffing van de Verordening Romte aangevraagd omdat kan worden geconcludeerd dat vanwege de hiervoor genoemde argumentering, en het feit dat er verder geen zienswijzen zijn ingediend, in redelijkheid tot verlening van deze vergunning kan worden gekomen en de provincie al heeft aangegeven niet verder te zullen interveniëren en daarmee akkoord te gaan met de locatie.

In werking treden omgevingsvergunning

Gelet op artikel 6.1, lid 2, sub b van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen. U kunt niet eerder gebruik maken van de vergunning dan nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen voorlopige voorziening is ingediend.

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking een beroepsschrift worden ingediend. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Het beroepsschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD te Groningen.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.
- handtekening.



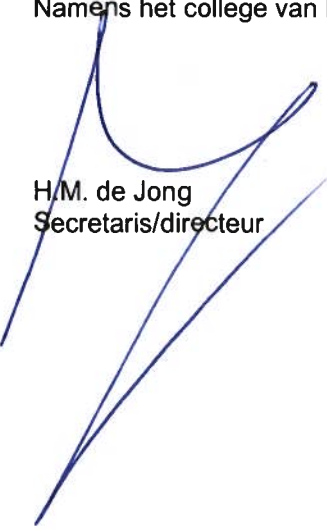
Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kunt u tegelijkertijd met of na het indienen van het beroepschrift indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD te Groningen. U bent dan wel griffierecht verschuldigd.

Nadere informatie.

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer E. Leemhuis van de FUMO, telefoonnummer 0566-750 300. Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer 2020-FUMO-0047833 bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



H.M. de Jong
Secretaris/directeur



C.M. van de Pol,
burgemeester

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerksnummer 2020-FUMO-0047833

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteiten:

1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo);
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo);

Voorschriften

1. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

- 1.1 Na het slopen van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient er een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen nadat de FUMO het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.

- 1.2 Het draagvermogen van de bodem dient ter plaatse te worden onderzocht. Het draagvermogen van de bodem dient te worden gecontroleerd met behulp van handsonderingen. Omdat op zand wordt gebouwd, zou dit een conusweerstand van tenminste 4 MPa moeten kunnen opleveren. De resultaten van handsondering dienen voorgelegd te worden aan de FUMO. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen nadat de FUMO de resultaten van de handsondering akkoord heeft bevonden.

Kennisgeving aanvang.

- 1.3 Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden, daaronder begrepen;
 - b) de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c) de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient ten minste drie dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

De hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de FUMO, Postbus 3347, 8901 DH LEEUWARDEN of info@fumo.nl.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.

- 1.4 Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 nodig acht.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

- 1.5
 - a) van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld;
 - b) onderdelen van het bouwwerk, waarop lid a betrekking heeft, mogen niet zonder

- toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van de kennisgeving;
- c) het bepaalde in lid b) is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald;
 - d) uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

De hierboven bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de FUMO, Postbus 3347, 8901 DH LEEUWARDEN of info@fumo.nl.

Verbod tot ingebruikneming.

- 1.6 Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
- a) het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - b) er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

2. handelen in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

Op de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regels', welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, zijn geen voorschriften van toepassing.



Inhoudelijke Overwegingen

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de in artikel 2.10, eerste lid van de Wabo gestelde toetsingscriteria.

Een toetsing aan deze criteria heeft plaatsgevonden.

Welstand

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota.

De aanvraag is op 27 oktober 2020 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam).

Het adviesteam is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand mits:

- de kleur van de rode dakpannen dezelfde is als de dakpannen op de voorste woning op het perceel;
- de pijpjes op het dak in de kleur matzwart worden gerealiseerd.

De aanpassingen zijn in de tekening (23-09-20, revisie 13-10-20, bladnummer B-01) verwerkt en het adviesteam is dan ook op 22 december 2020 akkoord gegaan met het ontwerp. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies van het adviesteam over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning, zijn getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op grond van de ingediende stukken bij deze aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening Terschelling 2010. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Midland 2009". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Wonen - 1" (artikel 15 van het bestemmingsplan).

Op grond van artikel 15.2.1 onder b van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan buiten het bouwvlak te bouwen. De tweede woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

Gelet op het bovenstaande, is het bouwplan in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo. De aanvraag omgevingsvergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

Zie ook onderdeel: "handelen in strijd met het bestemmingsplan".

Overige toetsing(en) en adviezen

Bodem

Uw bouwplan is door onze bodemspecialist beoordeeld.

1. Er dient na het slopen van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen nadat de FUMO het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.
Het aangeleverde historisch vooronderzoek vormt geen reden af te zien van het uitvoeren van een bodemonderzoek.
2. Opgemerkt wordt dat wanneer tijdens de werkzaamheden grond van de locatie wordt afgevoerd, het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Op basis van de bekende gegevens kan het grondverzet plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart.

2. Handelen in strijd met een bestemmingsplan

Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo), is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van het artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, is een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, ook een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo). De aanvraag omgevingsvergunning kan slechts worden geweigerd indien vergunningverlening voor afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Midsland 2009". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Wonen - 1" (artikel 15 van het bestemmingsplan).

Op grond van artikel 15.2.1 onder b van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan buiten het bouwvlak te bouwen. De tweede woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

Beoordeling

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenlijst), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit);

Ad. a. Toetsing binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

De activiteit komt niet voor in de categorieën die zijn genoemd artikel 4 van bijlage II van het Bor. Een buitenplanse afwijking op grond van de kruimelgevallenlijst behoort dan ook niet tot de mogelijkheden.

Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingbesluit

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingbesluit).

Overwegingen

Afwijking van het bestemmingsplan is alleen wenselijk indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de navolgende redenen is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening en worden belangen niet geschaad.

Beleids regels nieuwe woningen

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 28 april 2020 de tweede herziening beleidsregels nieuwe woningen 2020 vastgesteld. Dit beleid maakt vooraf duidelijk in welke gevallen ons college, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een woningbouwinitiatief. De beleidsregels zien op de realisatie van woningen in woonhuizen en bijgebouwen bij woonhuizen. Daarnaast zijn beleidsregels opgesteld voor woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven, woonhuizen op invullocaties, woonhuizen bij agrarische bedrijven en woonruimte bedoeld voor tijdelijke huisvesting. Het gaat om woningbouwinitiatieven voor maximaal 5 woningen.

Wij zijn van mening dat het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met deze beleidsregels. Onze motivering daarvoor is hierna beschreven.

Ingevolge artikel 6 van de tweede herziening beleidsregels nieuwe woningen, vastgesteld op 28 april 2020, kunnen wij, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits voldaan wordt aan de in het artikel genoemde regels. In voorliggend geval wordt aan deze regels voldaan:

Artikel 6. Woningen op invullocaties

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als 'zoekgebied nieuwe invullocaties' op de kaart 'zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties' in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
 - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
 - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
 - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
 - d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

Het bouwplan voldoet aan de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is dit voldoende aangetoond.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 2.27 lid 1 Wabo is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de afwijking



op het bestemmingsplan. Dit staat verwoord in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor). In het derde lid van dit artikel 6.5 staat ook weergegeven dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Dit heeft de gemeenteraad ook gedaan middels besluit van 26 november 2019. Er is toen besloten dat omgevingsvergunning-aanvragen, die voldoen aan de eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen 2019 (versie 29 oktober 2019) verleend kunnen worden, als categorie aan te wijzen waarvoor geen vvgb is vereist. Artikel 6 uit de tweede herziening beleidsregels nieuwe woningen is gelijk aan artikel 6 uit de eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen en valt daarmee onder het aanwijsbesluit van 26 november 2019. Dit bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden vanuit deze beleidsregels en dus is geen vvgb van de gemeenteraad vereist.

Wet natuurbescherming

In de ruimtelijke onderbouwing is omschreven hoe dit bouwplan zich verhoudt tot de randvoorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming. Op basis van deze omschrijving haakt de Wet natuurbescherming niet aan in deze procedure aangezien er geen toestemming op basis van deze wet benodigd is.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan "Midsland 2009".

