

Ontwerpbeschikking

Vergunningnummer: 2020-FUMO-0047882

OLO-nummer: 5672477

Verzenddatum: 24 november 2022

Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van

adres 't Land 3
postcode en woonplaats 8881 GA WEST-TERSCHELLING

datum indiening 18 december 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 8 logiesfuncties en 1 woonfunctie in één gebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie A, perceelnummer 3313, plaatselijk bekend als 't Land 1, 8881 GA te West-Terschelling.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens, 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 10 februari 2021 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 28 april 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.

Op 8 juni 2021 hebben wij u verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan strijdig was met redelijke eisen van welstand. Op 20 juli 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Op 1 september 2021 hebben wij u nogmaals verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan nog steeds strijdig was met redelijke eisen van welstand. Op 10 september 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Ook hebben wij op 7 juli 2021 u verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan strijdig was met de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Op 3 augustus 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) opgeschort.

Tenslotte hebben wij op 1 september 2021 u nogmaals verzocht om gewijzigde gegevens in te dienen aangezien het plan nog steeds strijdig was met de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Op 10 september 2021 hebben wij de gewijzigde gegevens ontvangen. Voor de beoordeling van de gegevens is de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Awb (wederom) 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. 18-12-2020;
2. Fotos nr 19087A-DP-02, bestaande situatie omliggende bebouwing, d.d. 26-02-2021;
3. Tekening 19087-C0-01, bestaande toestand, d.d. 09-08-2019;
4. Tekening 19087A-C5, situatie, d.d. 20-07-2021;
5. Tekening 19087A-C3-01, plattegronden, d.d. 30-09-2021;
6. Tekening 19087A-C3-01A, daktekening, d.d. 09-09-2021;
7. Tekening 19087A-C3-02, gevels en doorsneden, d.d. 21-10-2021;
8. Tekening 19087A-C3-03, principedetails, d.d. 21-10-2021;
9. Tekening 19087A-C3-04, technische tekening, d.d. 15-04-2021;
10. Bemonstering materialen gevelbekleding en dakpannen, 19087A-DP-06, ingekomen 10-09-2021;
11. Tekening 19087A-C3-17-01, situatie opstelplaats brandweervoertuig, d.d. 30-03-2021;
12. Brief nr 19087A-CBV-05, brandveiligheid aanvulling, d.d. 03-08-2021;
13. Tekening 19087A-C3-61-01, GO, VG en ventilatie, d.d. 15-04-2021;
14. Berekening 19087A-DC-A1-01, ventilatie, d.d. 16-12-2020;
15. Berekening 19087A-DC-D01, daglichttoetreding, d.d. 16-12-2020;
16. Folder Ogon Wood brandmeester houten gevelbekleding, ongedateerd;
17. Berekening 19087A-MP-01, milieuprestatie gebouw, d.d. 26-02-2021;
18. Berekening 19087A-DC-E, warmteweerstand, d.d. 03-03-2021;
19. Berekening 19087A-DC-EP-01, Epc woning combinatiegebouw, d.d. 04-02-2021;
20. Berekening 19087A-DC-EP-01, Epc logiesgebouw, d.d. 04-02-2021;
21. Rapportage ecologisch onderzoek, d.d. april 2021;
22. Rapportage 2020041, stikstof aanvulling, d.d. 22-07-2021;
23. Ruimtelijke onderbouw, d.d. 03-08-2021;
24. Getekend Raadsbesluit vervangende nieuwbouw t Land 1, d.d. 20-04-2022.

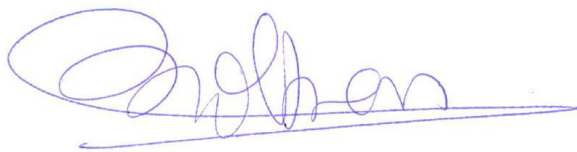
Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 25 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA te WEST-TERSCHELLING.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze beschikking kunt u contact opnemen met de heer A. Bakker via telefoonnummer 0562-446244 of via omgevingsvergunning@terschelling.nl. Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Volk', with a long horizontal line extending to the right.

M. Volkers-Bredewold,
Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknummer 2020-FUMO-0047882

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 NEN 5740 uitgevoerd te worden. Er mag niet eerder met de (bouw)werkzaamheden worden begonnen nadat de gemeente het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.
- 1.2 **Constructieve veiligheid. Wat moet u 6 tot 3 weken vóór de bouw aanleveren?**

De definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de gemeente fouten ziet leidt dit al snel tot vertragingen in de bouw. Wij raden daarom aan om een periode van zes weken aan te houden. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.
- 1.3 **Veiligheidsplan**

U moet nog een veiligheidsplan indienen. Dit moet u uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden doen. Het doel van een veiligheidsplan is het vooraf inzichtelijk maken of een beoogd initiatief veilig en verantwoord in zijn relatie tot de directe omgeving en openbare ruimte gerealiseerd kan worden. In een veiligheidsplan moet u aangeven hoe u de veiligheid van de openbare ruimte, het bouwwerk, de belendende en/of onderliggende percelen tijdens de bouw of sloop zal garanderen en waarborgen.
- 1.4 Definitieve installatietekeningen en berekeningen van de diverse technische installaties dienen nog ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
- 1.5 Van toegepaste materialen en bouwdelen dienen productcertificaten, die aantonen dat de betreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012, op de bouwplaats aanwezig te zijn.
- 1.6 Uitvoering detail 09 aansluiting dak elementen op brandwerende scheiding. In het dakdetail is ter plaatse van de brandwerende scheiding een strook steenwol aangebracht. Afhankelijk van de uitvoering van het type dak-elementen, kan de leverancier aangeven dat ter plaatse van de brandwerende scheiding de steenwol doorgezet dient te worden tot aan onderzijde dakpannen en of er ter plaatse van de aansluiting op brandwerende scheiding PUR schuim mag worden toegepast.

Van alle constructies welke een brandwerende functie vervullen, moet de prestatie-eis door middel van een attest worden aangetoond. Deze dienen voor uitvoering van de werkzaamheden te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.

- 1.7 Voor ingebruikname dient er bij het bevoegd gezag te worden aangetoond dat aan de gestelde 1 lux op de vloer in het gezamenlijke trappenhuis wordt voldaan.
- 1.8 Voor uitvoering van de werkzaamheden dient er bij het bevoegd gezag een Programma van Eisen van de brand- en ontruimingsalarminstallatie te worden ingediend.
- 1.9 In het schrijven van de architect van 3 augustus 2021 wordt middels een foto aangegeven dat er een brandkraan is gesitueerd zoals op de situatietekening is aangegeven. Deze brandkraan is niet te zien in de mapkit van Vitens waar de brandweer mee werkt. Adema architecten heeft contact opgenomen met Vitens. De contactpersoon van Vitens op Terschelling heeft aangegeven dat deze kraan een spuikraan betreft, maar wel te gebruiken is. Om problemen in de toekomst te voorkomen dient deze spuikraan te worden aangemerkt als reguliere brandkraan. Indien er aanpassingen nodig zijn om deze spuikraan om te zetten naar een reguliere brandkraan, dient dit voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden te worden uitgevoerd.

Kennisgeving aanvang.

- 1.10 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 gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via omgevingsvergunning@terschelling.nl

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.

- 1.11 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.

- 1.12
 - 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 hiervoor bedoelde kennisgevingen moeten schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling of via omgevingsvergunning@terschelling.nl

Verbod tot ingebruikneming.

- 1.13 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

1. Bouwen van een bouwwerk

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 2 november 2021 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadviesing en Monumentenzorg (verder: de commissie).

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van de afstand tussen het nieuwe volume en de naastgelegen bestaande recreatiewoning, acht de commissie de relatief korte afstand gezien het aanwezige hoogteverschil aanvaardbaar. Wel beveelt de commissie aan om bij de vernieuwing van de recreatiewoning de onderlinge afstand te vergroten.

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand (W21TSL036-4).

Wij nemen dit advies van de commissie over. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012 – constructief

Over de ingediende stukken is op hoofdlijn voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan gaat worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De uitgewerkte constructieve tekeningen en detail berekeningen ontbreken nog.

Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen (uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden) ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.

Op grond van de overige 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 “West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)”. De gronden zijn voorzien van bestemming “Woondoeleinden” (artikel 3 van de regels).

In artikel 3, lid a, sub 1 is bepaald dat de op de kaart voor “Woondoeleinden” aangewezen gronden bestemd zijn voor woonhuizen.

Er worden acht recreatieappartementen gerealiseerd. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tevens is in artikel 3, lid b, sub 1, onder a bepaald dat als hoofdgebouwen uitsluitend de in lid a, sub 1, 2, 3 of 4 bedoelde gebouwen worden gebouwd.

Er wordt een gebouw met acht logiesfuncties en één woonfunctie gebouwd. Dit past niet binnen de in lid a sub 1, 2, 3, of 4 bedoelde gebouwen. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tevens is in artikel 3, lid b, sub 1, onder b bepaald dat een hoofdgebouw binnen een bouwvlak zal worden gebouwd. Het nieuwe gebouw wordt deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Daarnaast is in artikel 3, lid b, sub 1, onder e bepaald dat de goothoogte maximaal 3,50 meter en de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden mag bedragen.

Het gebouw heeft goothoogten van circa 3,70, 5,40, 5,50 en 5,60 meter en heeft een dakhelling van 61 en 66 graden en is deels plat afgedekt. Er wordt dan ook niet voldaan aan het voorschrift.

Tot slot is in artikel 3, lid e, sub 4, bepaald dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming ieder gevel wordt gerekend het gebruik van een bouwwerk voor recreatieve bewoning. Zie hiervoor ook artikel 19 lid a waarin is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.

Het gebouw wordt grotendeels gebruikt voor recreatieve bewoning. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorschriften.

Conclusie bestemmingsplantoets

Gelet op het bovenstaande is uw bouwplan in strijd met de 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 hierna onder “handelen in strijd met het bestemmingsplan”.

Overige toetsing(en) en adviezen

Bodem

Uw bouwplan is door onze bodemmedewerker beoordeeld.

1. Er dient 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 gemeente het bodemonderzoek akkoord heeft bevonden.
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 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

Gelet op vorengaande is het bouwplan in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

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

Voor het bouwen deels buiten het bouwvlak, het verhogen van de goothoogte tot maximaal 6 meter én het deels plat afdekken van de kap is het mogelijk om middels een binnenplanse afwijking genoemd in artikel 3, lid d, onder 1, 3 en 4 af te wijken van de voorschriften, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid. Gelet op het feit dat voor de maatvoering van de dakhelling en het gebruik van het gebouw (recreatieve bewoning) alleen middels een uitgebreide procedure medewerking kan worden verleend aan de afwijking, stellen wij voor de strijdigheden (waarvan in principe) binnenplannen kan worden afgeweken mee te nemen in de uitgebreide procedure. Dit betekent dat alle strijdigheden meegenomen moeten worden in de ruimtelijke onderbouwing. Bijkomend voordeel is dat u in dat geval alleen leges betaald voor buitenplanse afwijking – projectbesluit en niet ook nog voor binnenplanse afwijking.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking – kruimelgeval

De activiteiten komen 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 - projectafwijkingsbesluit

Voor de maatvoering van de dakhelling groter en het gebruik van het gebouw (recreatie) kan alleen middels een uitgebreide procedure medewerking worden verleend. In dit geval wordt dus gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking voor een omgevingsvergunning die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (projectafwijkingsbesluit).

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. Onze motivering daarvoor is hierna beschreven.

Op het perceel 't Land 1 bevindt zich een woonhuis. Dit woonhuis is in gebruik als bedrijfswoning bij het achterliggende verblijfsrecreatieve complex. Het woonhuis is gedateerd en aan vervanging toe.

Initiatiefnemer is eveneens eigenaar van het perceel Molenstraat 5 op West. Op dit perceel is pension De Holland gevestigd. Initiatiefnemer wil dit pension verbouwen en er meerdere appartementen voor permanente bewoning vestigen. De vrijkomende verblijfsrecreatieve functie wil hij overhevelen naar 't Land 1.

Het vervangen van een gedateerd woonhuis door nieuwbouw is een normaal gegeven. Dat initiatiefnemer, na de functiewijziging aan de Molenstraat 5, zijn bestaande verblijfsrecreatieve rechten wil behouden en deze verplaatst naar een verblijfsrecreatief ingericht gebied, is in ruimtelijk-planologische zin een verbetering. De woonfunctie in het dorp wordt versterkt en met de verplaatsing van de recreatieve elementen wordt geen afbreuk gedaan aan de functionele inrichting van het gebied rondom 't Land.

Daarnaast wordt met de nieuwbouw aangesloten bij het omgevingsbeeld. De nieuwbouw is daarmee ten opzichte van het bestaande woonhuis ook in kwalitatieve zin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de toevoeging van 8 logiesplaatsen in het gebouw in combinatie met 1 woning is er evenwel geen sprake meer van een woonbestemming. De logiesfunctie is niet ondergeschikt aan het wonen. Gezien het verblijfsrecreatieve karakter van de omgeving bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren.

Er zijn voorts geen omgevingsaspecten die het initiatief in de weg staan. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarin een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten is opgenomen. Daaruit blijkt onder meer dat er geen ecologische beletselen zijn (er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd), dat er qua stikstof geen onaanvaardbare toename van depositie zal optreden, dat ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en dat er geen milieubeletselen zijn in relatie tot functies in de omgeving.

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). De gemeenteraad heeft op 20 april 2022 een ontwerp verklaring van geen bedenking afgegeven.

Wet natuurbescherming (Wnb)

In de ruimtelijke onderbouwing en het ecologisch onderzoek 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.