

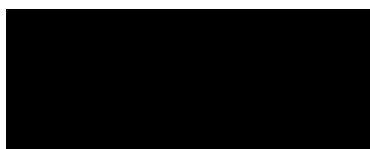
Vergunningnummer: 2020-FUMO-0047933  
OLO-nummer: 5700901

Verzenddatum:

### **Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure**

Gezien de aanvraag van

adres  
postcode en woonplaats



datum indiening 24 december 2020

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 4 woningen, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie H, perceelnummer 2938 plaatselijk bekend als Het Groenlandsstraatje te Midsland.

#### **Ontwerpbesluit**

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 12 februari 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 maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn als zodanig bijgevoegd (\*):

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 24-12-2020;
2. TEK nr 20238-C1-17-01 v2 dd 22-02-2021 situatie aanvulling 22-02-2021;
3. TEK nr 20238-C1-01 v2 dd 22-02-2021 overzichtsblad ontwerp aanvulling 22-02-2021;
4. TEK nr 20238-C1-03 dd 26-10-2020 technische plattegronden bij aanvraag 24-12-2020;
5. TEK nr 20238-C1-04 dd 27-10-2020 bergingen bij aanvraag 24-12-2020;
6. TEK nr 20238-C1-32-01 dd 22-02-2021 trappen aanvulling 22-02-2021;
7. TEK nr 20238-C1-61-01 dd 30-10-2020 GO VG - ventilatie bij aanvraag 24-12-2020;
8. RAP nr 20238-C1-02 dd 26-10-2020 details bij aanvraag 24-12-2020;
9. BER nr 20238-DC-D1-01 dd 30-10-2020 daglichtberekening bij aanvraag 24-12-2020;
10. BER nr V2-2-16.1 dd 29-10-2020 EP bij aanvraag 24-12-2020;
11. RAP nr 2020642 PP dd 10-11-2020 verkennend bodemonderzoek aanvulling 22-02-2021;
12. Ruimtelijke onderbouwing, aangepast d.d. 13-04-2021.

(\*) 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.

### **Zienswijzen**

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van <datum> 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 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-0047933 bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

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

ONTWERP

## Bijlage bij Ontwerp omgevingsvergunning kenmerknummer 2020-FUMO-0047933

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 **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 FUMO te worden voorgelegd. In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort. Als de FUMO 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.

- 1.2 Van de toegepaste materialen en bouwdelen dienen productcertificaten, die aantonen dat de betreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit, op de bouwplaats aanwezig te zijn.

*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](mailto: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

## 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, onderdeel Midland zuidrand. De aanvraag (tekeningen van 22-02-2021, nrs.C-17-01 en C1-01) is 17 augustus 2021 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Het adviesteam is van mening dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wel wordt geadviseerd bij de ramen aan de achterzijde de roeden weg te laten. Dit advies wordt overgenomen en de tekening op aangepast.

### 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/percelen zijn voorzien van de bestemming "wonen 1" (artikel 15 van het bestemmingsplan).

Met het project worden vier woningen gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen -1'. Echter geldt ter plaatse geen bouwvlak. Het project is daarmee in strijd met 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 bodemmedewerker beoordeeld.

1. Aangezien in de te realiseren woningen personen verkeren is op grond van de bouwwetgeving recent een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de bekende gegevens van de milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt het aspect bodem geen belemmering voor het realiseren van de woningen.
2. Wanneer tijdens de werkzaamheden ondergrond uit de baksteen houdende laag vrijkomt, kan deze op de locatie hergebruikt worden voor aanvulling. Wanneer hergebruik op de locatie niet mogelijk is, moet de grond afgevoerd worden.

3. Wanneer tijdens de werkzaamheden grond van de locatie wordt afgevoerd, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
4. Op basis van de bekende gegevens kan het grondverzet van de bovengrond (de niet-baksteen houdende laag) 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**

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**

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

### **Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval**

Er is geen een mogelijkheid om op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo, in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gebruik te maken van een buitenplanse afwijking.

### **Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingsbesluit**

In dit geval wordt 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.

### **Beleidsregels nieuwe woningen**

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 17 december 2019 de Herziening beleidsregels nieuwe woningen (versie 29 oktober 2019) vastgesteld. Dit beleid maakt vooraf duidelijk in welke gevallen ons college, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning kan 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 Herziening beleidsregels nieuwe woningen (versie 29 oktober 2019), vastgesteld op 17 december 2019, kunnen wij, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 echter niet aan de randvoorwaarden vanuit deze beleidsregels en dus is er een apart besluit van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2021 het volgende besloten: Een omgevingsvergunningaanvraag, in overeenstemming met het bouwplan woningen van Adema Architecten 20238 d.d. 26-1 0-2020, voor zover het de vier grondgebonden woningen op het terrein tussen de Zuidmidlandweg en Het Groenlandsstraatje betreft, aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist 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.

De omgevingsvergunning wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan Midland.

ONTWIKKELING