

Vergunningnummer: 2021-FUMO-0049279

OLO-nummer: 5788479

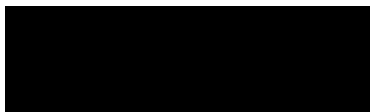
Verzenddatum: 2 februari 2022

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van:

adres:

postcode en woonplaats:



datum indiening 31 januari 2021

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie H, nummer, 3455, plaatselijk bekend als Baaiduinen 4B te Baaiduinen.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit, gelet op artikel 2.1 en 2.2 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 9 februari 2021 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens binnen 8 weken in te dienen. Op 6 april 2021 ontvingen wij uw verzoek deze termijn van 8 weken te verlengen naar 14 weken. Op 12 mei 2021 ontvingen wij uw verzoek de termijn van 14 weken op te schorten met nogmaals 8 weken tot 22 weken. Op 22 juli 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.

Daarnaast heeft u op 12 juli 2021 ons schriftelijk verzocht de behandeltermijn op te schorten en wel met 2 weken. Op grond van artikel 4:15 lid 2 onder a van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij op 14 juli 2021 de beslistermijn met 2 weken opgeschort.

Overige bijbehorende documenten

De volgende documenten maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn als zodanig bijgevoegd:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Aanvraagformulier (publiceerbaar) | d.d. 31-01-2021; |
| 2. Berekening - Constructie onderbouw | d.d. 28-05-2021 |
| 3. Constructiebrief | d.d. 22-07-2021 |
| 4. Rapport - Bouwbesluit | d.d. 09-07-2021 |
| 5. Rapport - Bouwveiligheidsplan | ongedateerd |
| 6. Rapport – Natuurtoets | d.d. april 2021 |
| 7. Rapport - Ruimtelijke onderbouwing | ongedateerd |
| 8. Rapport - Verkennend bodemonderzoek | d.d. 18-06-2021 |
| 9. Tekeningenboek - Definitief Ontwerp | d.d. 07-09-2021 |
| 10. Tekeningenboek F00-F502 | d.d. 08-07-2021 |
| 11. Reactie zienswijze Baarslag | ongedateerd |

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 5 november tot en met 16 december 2021. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ontvangen waarvan 1 zienswijze op 24 december 2021 weer is ingetrokken.

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 beroepschrift 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 beroepschrift worden ingediend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Het beroepschrift 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

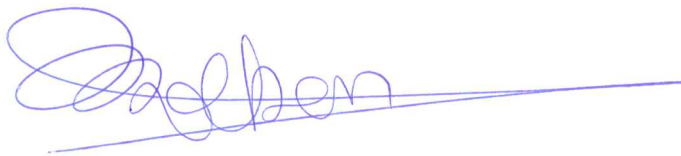
voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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 A. Bakker via telefoonnummer 0562-446244 of via gemeente@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 'A. Bakker', with a long horizontal line extending to the right.

M. Volkers-Bredewold,
Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage(n): Beschikking + stukken

Afschrift aan: Broos de Bruin architecten B.V.
t.a.v. de heer D. Landman
Boomgaardsstraat 84
3012 XE ROTTERDAM

Bijlage bij omgevingsvergunning kenmerknummer 2021-FUMO-0049279

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

1. Bouwen van een bouwwerk
2. Handelen in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

1. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften

- Definitieve constructieve berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring aan de FUMO te worden voorgelegd. Met de werkzaamheden mag pas na goedkeuring worden gestart.
- Definitieve installatietekeningen en berekeningen van de diverse technische installaties dienen nog ter goedkeuring aan de FUMO te worden voorgelegd.
- Van 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.

- 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 kennisgeving moet schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling, of omgevingsvergunning@terschelling.nl.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.

- 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.

- 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 kennisgeving moet schriftelijk worden gericht aan de gemeente Terschelling, Postbus 14, 8880 AA West-Terschelling, of omgevingsvergunning@terschelling.nl.

Verbod tot ingebruikneming.

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 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 (*Tekeningen met datum 28-10-2020*) behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 16 februari 2021 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Met betrekking tot het plan constateert het Adviesteam wonen dat de te realiseren woning aan de meeste welstandscriteria voldoet, maar dat het afwijkt van de criteria ten aanzien van massaopbouw en de verhouding hoofdvorm en aan- en uitbouwen. Het conceptontwerp wordt door het Adviesteam beoordeeld als een heel goed ontwerp, waarmee door maatwerk een heel goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt bereikt. Op basis hiervan is het passend om op basis van de hardheidsclausule op een onderdeel af te wijken van de welstandscriteria. Het college heeft op 8 juni 2021 besloten in principe in te stemmen met het welstandsadvies van het woonteam en de hardheidsclausule toe te passen. De gemeenteraad heeft hier op 7 juli 2021 mee ingestemd.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

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 "Baaiduinen, Kinnum en Kaard". De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemming "Wonen" (artikel 9 van het bestemmingsplan).

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er maar één woning op de locatie mag worden gebouwd.

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".

2. Handelen in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Inleiding

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/beheersverordening

De gegevens en bescheiden die horen bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Baaiduinen, Kinum en Kaard. De gronden zijn voorzien van bestemming Wonen (artikel 9 van de regels).

De voor Wonen aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de realisatie van één woning.

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er verzocht wordt om een extra woning op het perceel te realiseren.

Gelet op het bovenstaande, is het bouwplan in strijd met 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

Er is geen mogelijkheid om op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1° van de Wabo, in samenhang met het bestemmingsplan gebruik te maken van een binnenplanse afwijking.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

Er is geen 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.

Beleid regels nieuwe woningen

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 28 april 2020 de tweede Herziening beleidsregels nieuwe woningen 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 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 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.

Zienschijzen

De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de gestelde termijn 2 zienschijzen ontvangen waarvan 1 zienschijze op 24 december 2021 weer is ingetrokken. In bijgaande reactienota is op de overblijvende zienschijze ingegaan. De zienschijze geeft geen aanleiding een ander standpunt ten aanzien van de vergunningverlening in te nemen.

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 Baaiduinen, Kinnum en Kaard.