

Beschikking

Vergunningnummer: 2021-FUMO-0050941
OLO-nummer: 5913083
Verzenddatum: 6 december 2021

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van
adres
postcode en woonplaats
datum indiening


15 maart 2021

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie G, nummer 232 plaatselijk bekend als Sudachterom te Midsland.

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 activiteit:

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.

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 2 oktober 2021 tot en met 12 november 2021. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

Aanvullende/gewijzigde gegevens

Op 23 maart 2021 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. 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 heeft u verzocht de termijn voor het geven van de beschikking op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te willen schorten voor een periode van 8 weken.

Overige bijbehorende documenten

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

1. Aanvraagformulier (publiceerbaar), d.d. 15-03-2021;

2. Rapport - BENG-berekening d.d. 21-05-2021
3. Rapport - Bodemonderzoek d.d. 21-07-2021
4. Rapport - Bouwbesluittoetsing d.d. 21-05-2021
5. Rapport - Bureau Onderzoek Archeologie d.d. 18-02-2021
6. Rapport - Energielabel d.d. 21-05-2021
7. Rapport - Geotechnisch bodemonderzoek d.d. 28-05-2021
8. Rapport - Ruimtelijke Onderbouwing maart 2021
9. Tekening 1b - Schetsontwerp d.d. 15-04-2021
10. Tekening 2 - Technische Tekening d.d. 15-04-2021
11. Tekening 3 - Details d.d. 15-04-2021

In werking treden omgevingsvergunning

Gelet op artikel 6.1, lid 2 sub b van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking de dag na de dag dat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking kunnen belanghebbenden een beroepsschrift indienen. Maakt u voor het verlopen van deze termijn gebruik van de vergunning, dan bent u op grond van artikel 1a, sub 2 van de Wet economische delicten strafbaar.

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 beroepsschrift 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 FUMO, telefoonnummer 0566-750 300. Wilt u bij vragen of overleg het registratienummer 2021-FUMO-0050941 bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Hoogachtend,

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 kenmerknummer 2021-FUMO-0050941

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

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 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.
- 1.2 Definitieve installatietekeningen en berekeningen van de diverse technische installaties dienen nog ter goedkeuring aan de FUMO te worden voorgelegd.
- 1.3 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.

- 1.4 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.

- 1.5 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.

- 1.6 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.

- 1.7 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:
- het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.
2. handelen in strijd met een bestemmingsplan

Voorschriften

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

3. uitvoeren van een werk- of werkzaamheid

Voorschriften

Deze activiteit is niet aangevraagd en dient separaat te worden aangevraagd aangezien er conform het bestemmingsplan een omgevingsvergunning nodig is voor het verharderen van oppervlakken.

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 (tekeningen van 11-01-2021) is op 9 februari 2021 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Het adviesteam is van mening dat 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 "Midland 2009". De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemming "horeca" (artikel 9 van het bestemmingsplan).

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er binnen de bestemming horeca geen woning mag worden toegevoegd.

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 Midland. De gronden zijn voorzien van bestemming Horeca (artikel 9 van de regels).

De voor Horeca aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor horeca.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 van genoemd bestemmingsplan wordt tot een gebruik strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het bouwen buiten het bouwplan en het toevoegen van woonruimte.

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er verzocht wordt om het gebouw uit te breiden en woonruimte toe te voegen.

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 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.

Archeologie:

Door de aanvrager is een archeologisch opgesteld. Het betreft een rapport van de Antea Group Archeologie (2021/44) van 18 februari 2021. De in dit rapport opgenomen inhoudelijke selectieadvies (deel B) om de vrijstellingsgrens te verlagen tot 1,1 m -mv nemen wij niet over. Om een archeologie-vriendelijk bouwplan mogelijk te maken, is het noodzakelijk de exacte funderingstekeningen (diepte, doorsnedes, locatie, etc) aan de gemeente voor te leggen. Aan de hand van de exacte funderingstekeningen kan een afweging worden gemaakt of de voorgenomen ingreep geen onevenredige afbreuk doet aan de (eventueel) aanwezige archeologische waarden. Op basis van de afweging kan worden bepaald of nader archeologisch onderzoek of planaanpassing noodzakelijk is. Als voorwaarde is dan ook in deze omgevingsvergunning opgenomen dat voor de aanvang van de bouw een exacte funderingsteekening ingeleverd moet worden bij de gemeente zodat bepaald kan worden of nader archeologisch onderzoek nodig is.

Beleid regels 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 omgevings -vergunning 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 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 aanwijzingsbesluit van 26 november 2019. Dit bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden vanuit deze beleidsregels en dus is geen vvgb van de gemeenteraad vereist.

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. Inzake archeologie wordt een voorschrift in de vergunning opgenomen.

De omgevingsvergunning wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan Midsland.

