

Beschikking

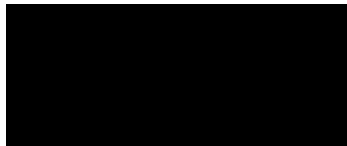
Vergunningnummer: 2022-0093-00216934

OLO-nummer: 6731805

Verzenddatum: 12 januari 2023

Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van:
adres:
postcode en woonplaats:



datum indiening: 15 februari 2022

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie H, perceelnummer 2908, plaatselijk bekend als naast Striep 9, 8892 HA te Striep.

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.

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. 15-02-2022;
2. Tekeningen woning Striep 9, DO110, DO110-001, DO110-002, DO110-003, DO110-004, DO110-005, DO110-100, DO110-200, DO110-202 EN DO110-203, d.d. 10-02-2022;

3. Tekeningen woning Striep 9, DO100, DO100-100, DO100-200, DO100-201, DO100-300 EN DO100-700, d.d. 10-02-2022;
4. Tekening details VO01, VO02, VO03, VO04 en VO05, d.d. 10-02-2022;
5. Kleur- en materiaalstaat exterieur, d.d. 10-02-2022;
6. Bouwbesluitberekeningen, woning Striep 9, d.d. 13-01-2022;
7. Ruimtelijke onderbouwing, woning Striep 9, d.d. 13-01-2022;
8. Archeologisch bureauonderzoek woning Striep 9, d.d. 01-2022;
9. Advies van de Provincie, d.d. 10-03-2022;
10. Beoordeling archeologie Terschelling Striep naast 9, d.d. 13-07-2022;
11. Mail alt fundatie, d.d. 27-07-2022;
12. Constructieberekening, d.d. 28-07-2022;
13. Kavelpaspoort Striep 9, invullocatie;
14. Zienswijze 1, d.d. 08-11-2022;
15. Zienswijze 2, d.d. 07-11-2022;
16. Reactie zienswijzen woning Striep.

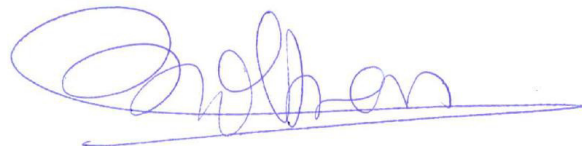
Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 30 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

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 underneath.

M. Volkers-Bredewold,
Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

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 (tekening versienummer 12007-2 en datum 11-11-2021) zijn getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 16 november 2021 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Het adviesteam is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand mits:

- De woning een meter naar het zuiden wordt opgeschoven
- De kleur- en materiaalstaat nog aan het bouwplan wordt toegevoegd en akkoord wordt bevonden.

Uit de tekening nummer 12007-02 DO110 d,d, 10-02-2022 blijkt dat de woning een meter naar het zuiden is opgeschoven. Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient van de bouwmaterialen die aan de buitenzijde worden toegepast (stenen, dakpannen en dergelijke) bemonstering ter goedkeuring te worden ingediend.

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 "Striep". De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemming "Wonen" (artikel 4 van het bestemmingsplan).

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er een woning wordt toegevoegd op een perceel waar maar één woning op gebouwd mag worden.

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 Striep. De gronden zijn voorzien van bestemming Wonen (artikel 4 van de regels).

De voor Wonen aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor wonen waarbij 1 woning per bouwvlak is toegestaan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van genoemd bestemmingsplan wordt tot een gebruik strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het realiseren van meerdere woningen op dit perceel.

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 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 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. 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.

Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd naar de aanwezige archeologische

waarden in het projectgebied. Uit deze rapportage blijkt dat in de bodem vanaf het maaiveld archeologische sporen en resten kunnen voorkomen en op grond hiervan wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een inventariserend veldonderzoek - proefsleuven uit te voeren.

Deze conclusies van het uitgevoerde archeologisch onderzoek nemen wij over en stellen vast dat het voor de verdere procedure wenselijk is om het geadviseerde aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

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.

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

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de gestelde termijn 2 zienswijzen ontvangen. In bijgaande reactienota is op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen geven 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 Striep.

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknnummer 2022-0093-00216934

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).

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

- 1. bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo).**

Archeologie

Voor aanvang van de grondroerende werkzaamheden dient een Archeologisch Programma van Eisen (PvE) als bedoeld in de *beoordeling archeologie Terschelling Strip naast 9, d.d. 13-07-2022* voor goedkeuring te worden aangeleverd.

Het archeologisch veldonderzoek dient vervolgens overeenkomstig een goedgekeurd PvE, en de daaruit voortvloeiende voorwaarden, te worden uitgevoerd.

Met de werkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan na goedkeuring van het PvE, en overeenkomstig de voorwaarden voortvloeiend uit het PvE.

Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Friesland en dient aan het steunpunt Monumentenzorg Fryslan te worden aangeleverd.

Indien men tijdens de uitvoer van de grondroerende werkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij het steunpunt Monumentenzorg Fryslan, 06 – 1941 8756 of 06 – 2528 8957.

Er mag aan derden geen toegang tot het terrein worden verschaft voor het doen van vondsten.

Constructieve gegevens

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.

Kleuren en materialen

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient van de bouwmaterialen die aan de buitenzijde worden toegepast (stenen, dakpannen en dergelijke) bemonstering ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend;

Kennisgeving aanvang.

Het bouwtoezicht dient - onverminderd het bepaalde in de voorschriften van deze vergunning - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a) de aanvang der werkzaamheden.

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 nodig acht.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

- a) 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 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.

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

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.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als

gevolg van het gebruikmaken van deze vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.