

Beschikking

Vergunningnummer: 2022-0093-00292504

OLO-nummer: 7232853

Verzenddatum: 18 januari 2024

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van [REDACTED]
adres Lies 13 C
postcode en woonplaats 8895 KP LIES

datum indiening 5 september 2022

waarbij vergunning wordt gevraagd voor bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie I, perceelnummers 3147 en 3148, voorlopig plaatselijk bekend als Lies 15A, 8895 KP te Lies.

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, 2.11 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 19 oktober 2022 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. Op 23 oktober 2023, 1 november 2022, 29 december 2022, 2 januari 2023, 19 januari 2023 en 21 maart 2023 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.

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. 05-09-2022;
2. Tekening 21-024 _ 1d, gevels, plattegronden, doorsnede en situatie, ingekomen 05-09-2022;
3. Tekening 21-024 blad 3, principe detailleringen en situatie, ingekomen 23-10-2022;
4. Tekening 21-024 blad sit-a, ingekomen 23-10-2022;
5. Tekening 21-024 blad 2a, plattegronden en doorsnede, ingekomen 01-11-2022
6. Natuurtoets Lies 15, ingekomen 23-10-2022;
7. Vergunningencheck Digitale watertoets, ingekomen 23-10-2022;
8. Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 29-12-2022;
9. Energielabel, ingekomen 02-01-2023;
10. Constructieberekening, ingekomen 02-01-2023;
11. Rapportage Bouwbesluittoetsing, ingekomen 02-01-2023;
12. Verkennend bodemonderzoek, ingekomen 19-01-2023;
13. AERIUS projectberekening, ingekomen 5-11-2023.

Openbare voorbereidingsprocedure

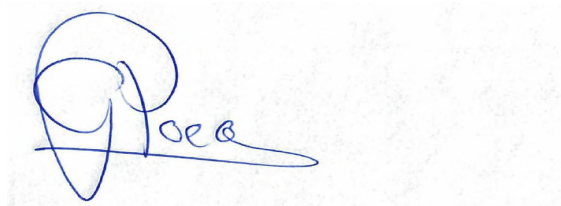
Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In verband met deze uniforme openbare voorbereidingsprocedure hebben wij na ontvangst van de adviezen de ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd van 1 september 2023 tot en met 13 oktober 2023. Binnen deze termijn is er één zienswijze naar voren gebracht.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met [REDACTED] via telefoonnummer 0562-446244 of via [REDACTED]. Houd het zaaknummer bij de hand zodat u sneller wordt geholpen.

Hoogachtend,

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



G. van der Ploeg

Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

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.

Bijlage I

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknummer 2022-0093-00292504

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

1. bouwen van een bouwwerk

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 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.

Kennisgeving aanvang.

- 1.2 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 grondverbeteringswerkzaamheden.

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

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken.

- 1.3 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.

- 1.4
- 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



Verbod tot ingebruikneming.

- 1.5 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 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. Het betreft hier het realiseren van een vrijstaande bedrijfswoning met vrijstaande schuur.

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 met datum: 02-04-2022) is op 22 augustus 2022 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Het bouwplan voldoet aan de gestelde welstandseisen in de welstandsnota, mits:

- De dakpannen worden uitgevoerd in gebakken rode pannen.

Uit de bij de aanvraag ingediende tekening, Tekening 21-024 _ 1d, gevels, plattegronden, doorsnede en situatie, ingekomen 05-09-2022, blijkt dat deze voorwaarde is verwerkt waarmee het bouwplan welstandshalve akkoord is.

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 "Lies". De gronden/percelen zijn voorzien van de bestemmingen "Detailhandel" en "Agrarisch" (artikel 5 en artikel 3 van het bestemmingsplan).

Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de genoemde bestemmingen geen mogelijkheden zijn opgenomen om een tweede bedrijfswoning te realiseren

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. 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

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 Lies. De gronden zijn voorzien van de bestemming Detailhandel en Agrarisch. (artikel 5 en 3 van het bestemmingsplan) Overeenkomstig het bepaalde in deze artikelen mag er geen tweede bedrijfswoning gerealiseerd worden danwel mag er niet gebouwd worden. Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er verzocht wordt om een extra bedrijfswoning te mogen bouwen. 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 (projectafwijkingbesluit).

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 19 oktober 2021 de 3^e 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 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 derde herziening beleidsregels nieuwe woningen, vastgesteld op 19 oktober 2021, kunnen wij, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw en het gebruik van één bedrijfsgebouw bij een bedrijf voor één of meerdere woningen mits voldaan wordt aan de in het artikel genoemde regels. In voorliggend geval wordt aan deze regels voldaan:

Artikel 5. Woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw en het gebruik van één bedrijfsgebouw bij een bedrijf voor één of meerdere woningen mits:

- a. het bedrijfsgebouw gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij een bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bedrijfsbijgebouw maximaal 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, en ten hoogste, 100 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 7,00 meter bedraagt;
- d. d. de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt;
- e. de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
- f. het bedrijfsgebouw past in zijn omgeving hetgeen betekent dat er nadere eisen/beperkingen kunnen worden gesteld aan de genoemde maatvoering onder b t/m e;
- g. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven;
- h. 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. Op 1 punt voldoet het plan niet aan de gestelde beleidsregels om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. In de beleidsregels nieuwe woningen is voor dit type woning een bouwhoogte van maximaal 7 meter toegestaan. Het bouwplan voor de bedrijfswoning op de locatie achter Lies 15 wordt echter 7,70 meter hoog. Het college heeft op 11 oktober 2022 besloten met gebruikmaking van de inherente afwijkings-bevoegdheid van de beleidsregels in te stemmen met de voorgestelde hoogte van 7,70 meter. De volgende argumenten liggen hier aan ten grondslag:

- Ter plaatse van de locatie Lies 15 zijn al diverse bouwhoogtes aanwezig. Het perceel zelf waarop de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd heeft de bestemming detailhandel waar een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan (ook voor de reeds aanwezige bedrijfswoning);
- Het woonteam heeft het plan welstandshalve beoordeeld en kan instemmen met het bouwplan. Door de iets grotere bouwhoogte ontstaat een iets steilere kap hetgeen een beter beeld oplevert en de dakkapel komt beter tot zijn recht;
- Met een woning van 7,70 meter kan deze voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
- De woning ligt net buiten het zoekgebied zoals opgenomen in de beleidsregels. Indien de locatie wel zoekgebied was geweest mocht hier een woning van 8 meter hoog komen;
- De provincie heeft inmiddels ingestemd met voorliggend plan.

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 15 december 2021. Dit bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden vanuit deze beleidsregels en dus is geen vvgb van de gemeenteraad vereist.

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.

Zienswijze Provincie

Door de provincie Fryslân is op 19 september 2023 (kenmerk: PF-2023/268588: zienswijze ontwerpomgevingsvergunning Lies 13-15 Lies) een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het aspect stikstof. Er is sprake van een toename van 0,02 mol/ha/jr en er zullen dus maatregelen moeten worden genomen om de toename te mitigeren. Door de aanvrager is nog eens kritisch gekeken naar de stikstofberekening en de inzet van materieel. Dit heeft geleid tot een uitkomst waarbij er geen toename van de uitstoot meer is. Deze nieuwe aeriusberekening (kenmerk: RXsffsZU8SM9 Datum berekening 5 november 2023, 17:10) is bij deze beschikking gevoegd.

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, Kinum en Kaard.