



Zaaknummer: Z2023-00000377
Uw kenmerk: Olo-nummer 8311559
Datum: 24 mei 2024
Onderwerp: Brief en ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Geachte ,

Op 26 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en een vrijstaande schuur op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie H, perceelnummer 3473, voorlopig plaatselijk bekend als Tuinweg achter 2, 8884 HK te Baaiduinen. In deze brief informeren wij u over de voorgenomen beslissing die wij op de aanvraag willen nemen.

Ontwerp omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. U treft de ontwerp omgevingsvergunning hierbij aan. Wij raden u aan om de ontwerpbeschikking met de bijlagen goed te lezen. Aan de ontwerpbeschikking zijn voorschriften verbonden, waaraan u zich dient te houden.

Let op: deze brief is dus nog niet de definitieve vergunning!

Ter inzage

Met ingang van 25 mei 2024 leggen wij uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bij behorende stukken zes weken ter inzage. U kunt tijdens de periode van ter inzagelegging een zienswijze tegen de ontwerpbeschikking indienen. U treft een exemplaar van de ontwerpbeschikking aan in de bijlage.

Publicatie

Wij publiceren de ontwerpbeschikking in de Terschellinger, op de landelijke website [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#), en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden kunnen tegen het besluit een zienswijze indienen.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning


U kunt pas gebruik maken van de vergunning als u de definitieve omgevingsvergunning heeft ontvangen en deze in werking is getreden.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de heer S. van Beek 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,



G. van der Ploeg,
Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Bijlage(n): Ontwerpbeschikking + stukken

Afschrift aan:



Ontwerpbeschikking

Vergunningnummer: Z2023-00000377

OLO-nummer: 8311559

Verzenddatum: 24 mei 2024

Ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Gezien de aanvraag van:

adres:

postcode en woonplaats:



datum indiening: 26 december 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning en een vrijstaande schuur op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie H, perceelnummer 3473, voorlopig plaatselijk bekend als Tuinweg achter 2, 8884 HK te Baaiduinen.

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, 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.

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. 26 december 2023;
2. Ruimtelijke-onderbouwing, d.d. 26 december 2023;

3. Woning, situatietekening, plattegronden, gevels, doorsnede en details, d.d. 26 december 2023;
4. Schuur, situatietekening, plattegronden, gevels, doorsnede en details, d.d. 26 december 2023;
5. Bouwbesluitberekeningen Tuinweg, d.d. 26 december 2023;
6. Bodemonderzoek Tuinweg Baaiduinen, d.d. 26 december 2023;
7. Stikstofrapport inclusief Aerius berekening, d.d. 26 december 2023;
8. Verkennend onderzoek archeologie, d.d. 26 december 2023;
9. Natuurtoets Tuinweg, d.d. 26 december 2023.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 25 mei 2024 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 S. van Beek 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,



G. van der Ploeg,
Teamleider Samenwerkingspool VTH Harlingen Terschelling

Afschrift aan:



Inhoudelijke Overwegingen woning achter Tuinweg 2

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 woning met een 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 (tekening met datum: 05-12-2023) is op 19-12-23 beoordeeld door het Adviesteam +135+ (verder: het adviesteam). Het bouwplan voldoet aan de gestelde welstandseisen in de welstandsnota.

Anterieure overeenkomst

Op 27 februari 2024 is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

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 binnen de bestemming Woning geen mogelijkheden zijn opgenomen om meer als één woning 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".

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 Wonen (artikel 9 van de regels). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 mag op de bestemming Wonen maar 1 woning per bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Het bouwplan is in strijd met regels van het geldende bestemmingsplan, omdat er verzocht wordt om een extra woning 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 (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 20 juli 2023 de 5^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 vijfde herziening beleidsregels nieuwe woningen, vastgesteld op 20 juli 2023, 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

6.1. 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

6.2. In afwijking van het gestelde onder artikel 6.1 lid h onder 4. zijn woningen toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 130 m², mits:

- a. aan de andere regels uit artikel 6.1 wordt voldaan,

- b. de woningen voor de eigen maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden kinderen van initiatiefnemers worden gerealiseerd
- c. er maximaal 12 woningen in deze categorie van 130 m2 worden gerealiseerd binnen het Woonprogramma+135+
- d. deze woningen niet in West-Terschelling of Midsland worden gerealiseerd.

Het bouwplan voldoet aan de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 6.1 en 6.2. 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 15 december 2021. 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.

De omgevingsvergunning wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan Baaiduinen, Kinum en Kaard.

Bijlage bij Omgevingsvergunning kenmerknummer Z2023-00000377

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

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.

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.