Zeldenrust
VROM-advies
Projectmanagement

Verzending per post en e-mail

Aan
Bouwkundig bureau Meinsma
t.a.v. de heer F. Meinsma
Steenhouwerssteeg 1
9101 MR Dokkum

Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning
Van der Molenpad 4 Schiermonnikoog

Bolsward, 22 november 2023

Geachte heer Meinsma,

U heeft ondergetekende gevraagd om een oordeel te verstrekken over de gang van zaken met betrekking tot de nieuwbouwplannen voor het perceel Van der Molenpad 4 te Schiermonnikoog. U heeft mij verschillende documenten doen toekomen, waaronder de brieven van de gemeente van 12 september en 7 november 2023 en het voorstel aan de gemeenteraad van 14 november 2023 met als onderwerp 'voorbereidingsbesluit'.

Onderstaand volgt de uiteenzetting met tot slot mijn conclusies.

1. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Schiermonnikoog-Dorp
Op het perceel Van der Molenpad 4 en meer specifiek de locatie waar de nieuwbouw plaats moet vinden is de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing. Gronden aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bedrijfswonen. Een afschrift van de verbeelding is voor alle volledigheid toegevoegd als **bijlage 1**.

2. Specifieke gebruiksregels
In artikel 11.5 zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. In deze regels is onder b navolgende geregeld:
" Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van het op grond van deze bestemming toegestane bedrijfswonen".

3. Begripsbepalingen
Vast staat dat op de betreffende bouwlocatie aan het Van der Molenpad 4 'bedrijfswonen' toegestaan is. Wat precies onder bedrijfswonen verstaan moet worden, blijkt niet uit het bestemmingsplan. In artikel 1 'Begrippen' ontbreekt in de lijst van begripsbepalingen namelijk een definitie van wat precies onder bedrijfswonen wordt verstaan.

Wat wel duidelijk is, is dat het wonen een relatie moet hebben met een bedrijf en/of bedrijfsactiviteiten. Waar deze bedrijfsactiviteiten moeten worden uitgeoefend en/of welke bedrijfsactiviteiten het betreft waarmee die koppeling tussen wonen en bedrijf gemaakt moet worden, daarover is niets vermeld in de bestemming. Met andere woorden, voldoende is dat aangetoond kan worden dat het wonen ten dienste is van bedrijfsactiviteiten/bedrijf.

Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement
Fûgelleane 18
8702 CD Bolsward
T 0515 851063
E czeldenrust@zeldenrustvrom-advies.nl
I www.zeldenrustvrom-advies.nl
IBAN: NL58RABO0105116262
KvK 01127753

4. 4-08-2023: aanvraag omgevingsvergunning
   U heeft op 4 augustus 2023 een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw voor personeelshuisvesting op de betreffende bouwlocatie Van der Molenpad 4.

   Ten aanzien van de bouwregels stelt de gemeente vast dat de maximum bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden en er strijd is met de bouwbepalingen van het bestemmingsplan.

   Voor wat betreft het gebruik stelt de gemeente in haar brief van 12 september jl. vast dat het gebruik 'Strijdig' is omdat er volgens de gemeente: "er hier sprake is van bewoning van het gebouw anders dan bedrijfswonen". Een nadere toelichting ontbreekt.

5. 7-11-2023: brief gemeente inzake buiten verdere behandeling laten aanvraag
   Op basis van de door u aangeleverde aanvullingen stelt de gemeente in onderhavige brief vast dat volgens haar het gebouw beschikbaar te stellen voor vergaderingen en workshops niet als maatschappelijk is aan te merken. En er derhalve strijd zou zijn met de bestemming 'Maatschappelijk'.

6. 14-11-2023: Raadsvoorstel voorbereidingsbesluit
   De bestemming 'Maatschappelijk' met haar gebruiksregels staat bedrijfswonen toe. In redelijkheid mag dan ook vastgesteld worden dat de gemeentelijke argumenten of zou personeelshuisvesting in strijd zijn met de bestemming, niet kloppen. Dit laatste geldt overigens ook voor haar conclusies ten aanzien van vergaderingen en workshops.

   U heeft mij laten weten dat de bouwhoogte van het bouwplan reeds is aangepast naar de maximum toegestane hoogte van 6 meter. Dit betekent samengevat dat uw aanvraag zowel qua bouwhoogte als qua gebruik (zowel ten aanzien van bedrijfswonen als ten aanzien van vergaderingen en workshops) voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. En dat voor wat betreft het bestemmingsplan de conclusie behoort te zijn: voldoet.

   Ondergetekende heeft kennis genomen van onderhavig raadsvoorstel. Het voorstel plus de handelingen en besluitvorming tot op heden inzake de aanvraag omgevingsvergunning, wekt op z'n minst de indruk dat de gemeente langs 'oneigenlijke wegen' tracht een bouwplan tegen te houden dat op grond van het bestemmingsplan toegestaan is. Dit handelen is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk besturen. Bovendien mag een bestuursorgaan een bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel gebruiken. Het betreft het verbod van détournement de pouvoir als geregeld in artikel 3:3 Algemene wet bestuursrecht.

7. Advies en vervolgstappen
   Ik kan mij voorstellen dat uw opdrachtgever graag op korte termijn aan de slag wil, dus wenst te bouwen. En niet zit te wachten op allerlei juridische procedures. Echter het kan soms nodig zijn met het oog op het behouden van de bestaande rechten, om een dergelijke procedure toch te starten.

   Gelet op wet- en regelgeving, het imperatief-limitatieve stelsel inzake het beoordelen en toetsen van aanvragen omgevingsvergunningen en gelet op recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, adviseer ik u als volgt:

A. Zo spoedig mogelijk, maar zeker voor 28 november 2023 een aanvraag omgevingsvergunning indienen die voldoet aan de bouwvoorschriften en waarin voor wat betreft het gebruik zowel uit het aanvraagformulier als de bijbehorende tekeningen expliciet blijkt (en wordt vermeld) dat het gebruik betrekking heeft op 'bedrijfswonen'. Zoals de Afdeling namelijk meerdere keren uitgesproken heeft, is het uitgangspunt van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat het de aanvrager is die bepaalt voor welke activiteiten hij een aanvraag indient en dus wat de omvang van het project is.

B. Binnen de termijn van 6 weken na dagtekening van het besluit van de gemeente van 7 november 2023 bezwaar aantekenen. Sprake is namelijk van een aanvraag die, na de door u doorgevoerde aanpassing bouwhoogte, voldoet aan de bebouwings- en gebruiksregels. De conclusie van de gemeente dat er sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan klopt niet. Mocht de gemeente dus weigerachtig blijven, dan houdt u de weg open naar de rechter. En gelet op constante jurisprudentie kan de weg naar de rechter met het nodige vertrouwen tegemoet worden gezien. Ofschoon ondergetekende geen garanties kan bieden.

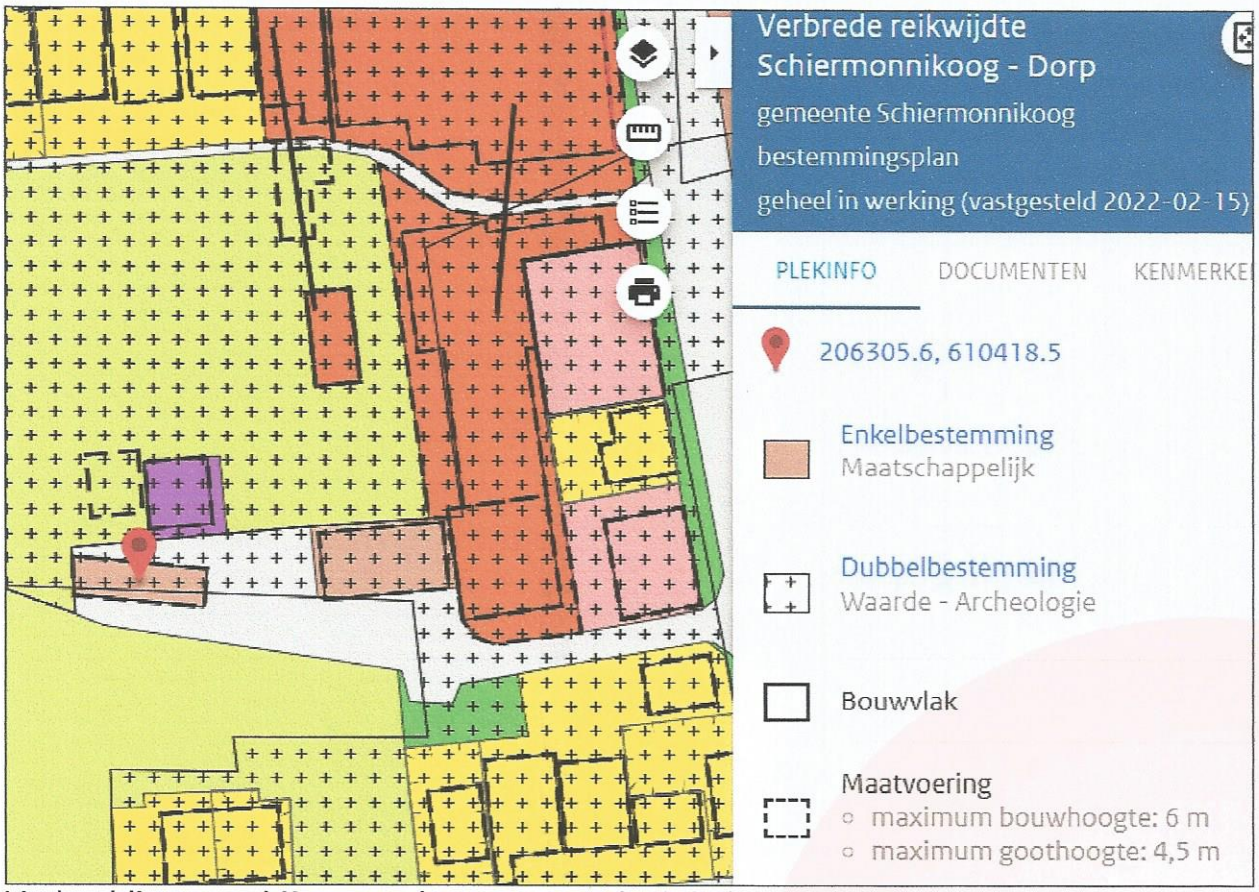
   Maar natuurlijk, ik begrijp ook dat naar een dergelijke weg niet de voorkeur uit gaat. En dat het fijn zou zijn dat met de gemeente op een constructieve wijze alsnog overeenstemming wordt bereikt.

Mocht u naar aanleiding van vorenstaande nog informatie wensen of anderszins vragen hebben, dan verzoek ik u met ondergetekende in contact te treden.

[redacted]

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan

BIJLAGE 1



Verbeelding waarbij met rode stip aangeduid de bouwlocatie inclusief bouwvlak.