

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 2975759
Uw aanvraag van 7 april 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 16 september 2021

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer E. Manger van Architect&bureau Ernst Manger, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een zomerhuis aan het Gerritslanderdijkje 132 in Den Burg. Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een zomerhuis.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 15 april 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 2 juli 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 57).
- De aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de dakhelling.
- Op grond van de bouwregels mag de dakhelling van een zomerhuis minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. De gevraagde dakhelling bedraagt deels 0° en deels 10° en is hiermee in strijd met de regels.

- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of worden verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met het bouwplan geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen belemmeringen om met een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Op 20 juli 2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, waaronder de brandveiligheid. Wij hebben hierbij ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met 6 weken te verlengen.
- Op 26 en 30 juli en 2 en 31 augustus 2021 en 6 september 2021 hebben wij aangepaste en aanvullende gegevens ontvangen, waarbij ook divers overleg heeft plaatsgevonden.
- De aanvraag bevat een brief met het verzoek om ontheffing van de verplichting om gasloos te bouwen op grond van de Wet voortgang energietransitie. Het geven van een ontheffing voor individuele situaties is niet mogelijk. Het college heeft alleen de mogelijkheid om een gebied aan te wijzen waar aansluiting op het gasnetwerk nog wel mogelijk is. Hiervoor wordt geen aanleiding gezien.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Bij de aanvraag is een quickscan Natuur en een stikstofberekening aangeleverd. Hieruit blijkt dat er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is mits wordt voldaan aan de mitigerende maatregelen.
- Voor de nieuwbouw van het zomerhuis is een bodemonderzoeksrapport aangeleverd. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) heeft in haar advies aangegeven dat een aanvullend rapport moest worden ingediend. Dit rapport is op 18 augustus 2021 aangeleverd.
- De OD NHN heeft op 24 augustus 2021 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek en het aanvullend rapport is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Voorschriften

Bouwbesluit

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem.
- Het zomerhuis dient te worden uitgevoerd overeenkomstig de aangeleverde BENG-berekening. Daarmee is de woning geschikt om in de toekomst gasloos te verwarmen en te voorzien van warm tapwater.

- Uiterlijk 1 april 2024 dient het zomerhuis daadwerkelijk gasloos te worden verwarmd. Navraag bij de netbeheerder wijst uit dat dit een redelijke termijn is om het zomerhuis te voorzien van een individuele stroomaansluiting. Deze individuele stroomaansluiting is noodzakelijk om het zomerhuis te kunnen verwarmen en te voorzien van warm tapwater met de aanwezige warmtepompinstallatie. Voor de periode tot 1 april 2024 wordt het gebruik van gas voor verwarming en de bereiding van warm tapwater gedoogd. Dit vanwege de huidige technische beperkingen van het bestaande particuliere stroomnet op het park en de voorgenomen plannen om het zomerhuis te voorzien van een individuele stroomaansluiting. Het aansluiten van een individueel zomerhuis op het openbare stroomnet kan zowel collectief door de Vereniging van Eigenaars als door de particuliere eigenaar worden aangevraagd bij de netbeheerder.

Brandveiligheid

- Het nieuwe zomerhuis heeft geen toereikende bluswatervoorziening (artikel 6.30 Bouwbesluit). Gezien de grote afstand tot de openbare weg is er een bluswatervoorziening op eigen terrein vereist met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur. Omdat het hier gaat om vervanging van een bestaande woning op een bestaand park, leggen wij u als individuele eigenaar niet de verplichting op voor aanleg van deze voorziening. Het betreft een collectieve voorziening voor het hele park waarvoor de Vereniging van Eigenaars verantwoordelijk is. Wij adviseren u om het probleem van de bluswatervoorziening te bespreken binnen de Vereniging van Eigenaars.

Civiel technisch

- Het hemelwater dient in de bodem geïnfiltreerd te worden.

Wet natuurbescherming

De volgende mitigerende maatregelen zijn van toepassing

- Indien de werkzaamheden starten aan het begin van het broedseizoen:
Broedgevallen binnen het plan- en verstoringsgebied van de werkzaamheden moeten voorkomen worden. Het ongeschikt maken kan preventief gedaan worden door ruim voor het vogelbroedseizoen het gebied te ontdoen van geschikte nestgelegenheden. Dit dient te gebeuren op de volgende manier;
 - Door het van tevoren verwijderen van de struiken binnen het plangebied is er geen nestgelegenheid meer voor verschillende soorten zangvogels zoals merel, houtduif, en zwartkop.
- Indien de werkzaamheden starten te midden van het broedseizoen:
 - Het plan- en verstoringsgebied dient eerst door een ter zake kundige ecooloog gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedvogels;
 - Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plan- of verstoringsgebied, worden door de ter zake kundige ecooloog specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt (een deel van) het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle nesten, vanuit eigen beweging van de vogels, niet meer in gebruik zijn.

Aandachtspunten

Bodem

- De bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan, moet mogelijk aanvullend onderzocht worden conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld grondbank) worden aangeboden.

Brandveiligheid

- De afstand van het zomerhuis tot de perceelgrens is vergroot tot meer dan 2,5 meter van de perceelgrens. In dat geval hoeven de gevelopeningen in de Noord-Oostgevel niet brandwerend uitgevoerd te worden.

Bouwbesluit

- Wij wijzen u er op dat elk bouwwerk aan alle van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012 moet voldoen. In het toezicht kunnen wij hierop controleren. Van belang is dus dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is en blijft voor een goede toepassing van het Bouwbesluit 2012.

Vogels in het broedseizoen

- Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.

Natuur

- In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd via de Wet natuurbescherming. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecooloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (www.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/9 Tekeningen.
- Bijlage 2/9 BENG- en ventilatieberekening.
- Bijlage 3/9 Thermische berekening buitenwand, hout.
- Bijlage 4/9 Thermische berekening buitenwand, steen.
- Bijlage 5/9 Statische berekening.
- Bijlage 6/9 Constructietekening.
- Bijlage 7/9 Verkennend en aanvullend bodemonderzoeksrapport.
- Bijlage 8/9 Quicksan Natuur.
- Bijlage 9/9 AERIUS berekeningen.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges € xxxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaarclause

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een ‘*verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening*’ worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Zaaknummer 2975759

Brochures en informatie

Op de site www.texel.nl kunt u door te zoeken met het zoekwoord 'omgevingsvergunning' de brochures en formulieren inzien die van toepassing zijn op deze omgevingsvergunning.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Aben,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving