

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 3049728
Uw aanvraag van 25 augustus 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 25 oktober 2021

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer D. Koster van bouwkundig advies en tekenburo Dirk Koster, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de uitbreiding van de bovenwoning aan de Binnenburg 13 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, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de uitbreiding van een bovenwoning.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 6 september 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 24 september 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Centrum 1 (artikel 8), de functieaanduiding horeca van categorie 1, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35), met de maatvoering van een minimale dakhelling van 30 graden en een maximum van 60 graden, de maatvoering van een maximum goothoogte van 7,00 meter en een maximum bouwhoogte van 10.00 meter.
- Op de bovenwoning wordt een mansardekap geplaatst. De dakhelling hiervan is gedeeltelijk 26 en 65 graden. Dit is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid, waarbij 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.

- De aangepaste tekening met de mansardekap welke in de voorgevel naar achter wijkt (en waarbij de bestaande gevelijst wordt behouden) is akkoord bevonden. Hierdoor blijft het straatbeeld intact, en komt het overeen met de huidige situatie. De afwijkende dakhelling is daardoor stedenbouwkundig akkoord. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bovenwoning met een afwijkende dakhelling.
- De spiltrap aan de buitenzijde van het pand heeft een hoogte van 6,80 meter. Op grond van de bouwregels voor andere bouwwerken mag de maximale hoogte 5,00 meter bedragen. De spiltrap is hiermee in strijd met de bouwregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels voor andere bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan 5,00 meter.
- De spiltrap tegen de achtergevel van het pand is stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het centrumgebied komt het vaker voor om zo verdiepingen bereikbaar te maken.
- Wij zijn daarom bereid om met toepassing van artikel 4, lid 3 van Bijlage II Bor medewerking te verlenen aan het plaatsen van de buitentrapp.
- U bent op 18 oktober 2021, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft de Welstand. Hierbij hebben wij ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met 6 weken te verlengen.
- Op 21 oktober 2021 is een aangepaste tekening ontvangen.
- Wij hebben het bouwplan in hoofdlijnen aan het Bouwbesluit 2012 getoetst. Het is aannemelijk gemaakt dat het gevraagde bouwplan in hoofdlijnen voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan het onderstaande voorschrift. Dit betekent dat wij voor dit project enkel de inhoudelijke beoordeling aan het Bouwbesluit 2012 beperkt hebben tot de constructieve opzet, de brandveiligheid en de gezondheid.
- De bouwverordening van de gemeente Texel geeft geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 6 oktober 2021 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- 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.

Voorschrift

Constructie

- De constructieberekeningen en tekeningen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Texel ter beoordeling te worden aangeboden. Pas na goedkeuring van deze berekeningen kan worden begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden.

Aandachtspunten

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.

Zaaknummer 3049728

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 ecoloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóóordat 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 1/2 Tekening B1 - bestaand en gewijzigd.

Bijlage 2/2 Tekening B2 - constructieprincipe en doorsnede.

Kosten

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

Bezwaarclausule

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.

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