

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 2982888
Uw aanvraag van 17 april 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 22 juni 2021

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een woning en een schuur aan de Hemmerkooi 7 in Den Burg. Uw aanvraag hebben wij ook 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 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 1, bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een woning en een schuur.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 26 mei 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Omdat er ook strijdigheden waren voor wat betreft de bestemmingsplanregels, het Bouwbesluit en de brandveiligheid hebben wij u ook in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen. Op 28 mei 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen. Ook zijn de tekeningen aangepast.
- Wij hebben op 8 juni 2021 van de wettelijke mogelijkheid gebruik gemaakt om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De voormalige bestemming Agrarisch - Oude land is met een procedure ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd naar de bestemming Wonen - Vab (artikel 52). De oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing op dit perceel bedraagt 314 m².
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een woning minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. Een gedeelte van de woning (hoofdgebouw) wordt met een plat dak uitgevoerd en voldoet hiermee niet aan de bestemmingsplanregels.
- Ook de dakhelling van de nieuw te bouwen schuur moet volgens de bestemmingsplanregels minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. De gevraagde dakhelling bedraagt 27,5° en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.

- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om af te wijken van de regels waarbij de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Naar ons oordeel wordt met het bouwplan geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen bezwaren om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de afwijkende dakhelling.
- Met een wijzigingsprocedure is de bestemming van het perceel gewijzigd naar Wonen - Vab. Op grond van deze wijzigingsprocedure mag maximaal 314 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing blijven staan. Op het perceel waren naast de bedrijfsbebouwing nog een woning en circa 50 m² aan bijbehorende bouwwerken behorende bij het woonhuis aanwezig.
- Op grond van de bouwregels die horen bij de bestemming Wonen - Vab mogen per woning maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt in welk geval het maximum aantal bouwwerken het bestaande aantal zal bedragen. Daarnaast geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² mag zijn, tenzij de gezamenlijke oppervlakte die op de verbeelding is aangegeven meer is. Dan mag de maximale oppervlakte volgens de verbeelding worden aangehouden. Die is hier 314 m².
- Alle bestaande bouwwerken op het perceel worden gesloopt. Dit zou betekenen dat op grond van de bouwregels alleen de woning van 150 m² en 314 m² aan bijbehorende bouwwerken teruggebouwd mag worden. Het bouwplan is hiermee in strijd.
- De nieuw te bouwen woning past binnen de 150 m² en de oppervlakte van de uitbreiding naast de woning en de schuur passen binnen de 314 m². De circa 50 m² oppervlakte van de nieuw te plaatsen veranda past hier niet meer binnen.
- Met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking willen wij met toepassing van artikel 4, lid 1, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking verlenen om deze 50 m² toch terug te bouwen, omdat dit wel uitgangspunt is geweest bij toepassing van de wijzigingsprocedure naar Wonen - Vab. De bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken mag dan maximaal 5 meter mag bedragen. De te plaatsen veranda past hierbinnen.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan voor het later mogen aanleveren van de constructieve gegevens. Hiermee stemmen wij in.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het bodemonderzoeksrapport van 8 december 2020 is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.
- 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.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de BENG-berekening aangevuld te worden (artikel 5.2 Bouwbesluit). Van de met brijn gevulde vergrootte gesloten bron moet worden aangetoond dat na een periode van 25 jaar de minimale gemiddelde aanvoer- en retourtemperatuur van de bron niet onder de 5 graden Celsius komt bij een maximaal ontwerptemperatuurverschil van 3 K. Dit kan met een berekening met het programma EED of gelijkwaardig aangetoond worden.
- Het systeem voor gebalanceerde ventilatie veroorzaakt in de verblijfsruimten van de woning een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB (artikel 3.9, lid 2 Bouwbesluit). De luchtkanalen van de WTW-installatie (toevoer, afvoer en uitblaaskanalen) dienen te worden voorzien van geluiddempers van voldoende lengte. De bochten in de kanalen dienen vast uitgevoerd te worden. De luchtsnelheid in de hoofdkanalen mag niet meer dan 4 m/s bedragen en bij de ventielen 3 m/s.

Brandveiligheid

- De toegang van het nieuwe bouwwerk ligt op maximaal 10 meter afstand van een verbindingsweg naar de openbare weg. Deze verbindingsweg heeft een breedte van minimaal 4,5 meter (3,25 meter verhard) en is geschikt voor voertuigen tot 14.600 kilogram (artikel 6.37 Bouwbesluit). De binnenbochtstraal is minimaal 5,5 meter.

Civiel technisch

- Het hemelwater dient afgevoerd te worden naar de sloot.

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.

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.

Zaaknummer 2982888

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	1/12	Tekening S01 - situatie.
Bijlage	2/12	Tekening 20 - ontwerp woning.
Bijlage	3/12	Tekening 24 - ontwerp schuur.
Bijlage	4/12	Tekening 30 - technisch woning.
Bijlage	5/12	Tekening 31 - details woning.
Bijlage	6/12	Tekening 34 - technisch schuur.
Bijlage	7/12	Tekening 00 - oppervlaktes
Bijlage	8/12	Bouwbesluitberekening.
Bijlage	9/12	Constructieberekening.
Bijlage	10/12	Statische berekening.
Bijlage	11/12	Bodemonderzoeksrapport.
Bijlage	12/12	Sondeerrapport.

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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst