

**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 3139863  
Uw aanvraag van 21 februari 2022

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere  
omgevingsvergunning

Verzenddatum 21 juli 2022

Geachte heer XXX,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer XXX van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van bedrijfsunits met 1 bedrijfswoning aan de Spinbaan 6 t/m 6F in Den Burg.

**Besluit**

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteit: *bouwen* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, juncto artikel 2.10 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 bedrijfsunits met 1 bedrijfswoning.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 10 maart 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 25 maart 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de enkelbestemming Bedrijventerrein (artikel 6) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 36).
- Op grond van de bestemmingsplanregels dient een bedrijfswoning ondergeschikt te zijn aan het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat aan de bedrijfswoning geen zelfstandige betekenis toe mag komen bedeed. Aspecten als oppervlaktes en gebruik wegen mee bij de beoordeling daarvan.
- Wij stellen vast dat de bedrijfswoning ondergeschikt is aan het bedrijf. Ook uit de aard van het bedrijf en de onderbouwing volgt dat de woning als daaraan ondergeschikt kan worden beschouwd. Dit past binnen de bestemmingsplanregels.
- Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: "Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben".

- Een redelijk belang wil zeggen dat de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Het is aan aanvrager om aannemelijk te maken dat dat belang bestaat.
- De aanvraag is voorzien van een onderbouwing wat gaat over het redelijk belang. Uit deze verklaringen is op te maken wie er in de woning gaat wonen en welk redelijk belang daarmee gediend is. Hieruit blijkt dat de eigenaar van het bedrijf ook de bedrijfswoning gaan bewonen. Hiermee wordt voldaan aan de bestemmingsplanregels.
- Om (extra) te waarborgen dat de bedrijfswoning ook daadwerkelijk in overeenstemming met de planregels wordt gebruikt, ook in de toekomst, verbinden wij een voorschrift aan deze vergunning.
- In eerste instantie was de aanvraag in strijd met het Bouwbesluit en de brandveiligheid. U bent, via uw gemachtigde, op 16 mei 2022 in de gelegenheid gesteld de aanvraag de bovengenoemde onderdelen aan te passen.
- Tevens hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken te verlengen.
- Op 8 juli 2022 zijn aangepaste stukken ontvangen.
- Uw gemachtigde heeft op 15 juli 2022 op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht(Awb) opschorting van de beslistermijn gevraagd.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens en een bouwveiligheidsplan later aan te mogen leveren. Hiermee kunnen wij instemmen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning mits wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- 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*

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient door de aannemer een beknopt bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden. Het bouwveiligheidsplan dient in te gaan op de risico's voor de omgeving en de te nemen maatregelen. Dit geldt ook voor de aspecten zoals geluidhinder, trillinghinder en stofhinder. Het gebruik van de openbare weg als bouwplaats is alleen toegestaan na toestemming van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Texel.
- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ( $q_v; 10; spec$ ) van  $0,40 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  gebruiksoppervlak kan bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond worden.

##### *Constructie*

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en

stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (Afdeling 2.1 Bouwbesluit, Artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht). De constructieberekening bevat een sondeerrapport waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

De berekening bevat een controle van de capaciteit van de overstroomvoorzieningen en een berekening van de weerstand op bezwijken bij brand. Het bezwijken van de staalconstructie op stramien C-E mag niet leiden tot voortgaande instorting.

#### *Bedrijfswoning*

- De bedrijfswoning mag alleen in gebruik worden genomen en in gebruik worden gehouden door (het huishouden van) een persoon die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering.

#### *Melding activiteitenbesluit*

- Voordat er activiteiten in een bedrijfsunit worden ontplooit, moet men de vragenlijst van de Activiteitenbesluit Internet Module doorlopen en indien nodig een melding indienen op grond van het Activiteitenbesluit.

#### *Bodemverontreiniging*

- Wanneer er tijdens de sloop alsnog zintuigelijk een bodemverontreiniging, puin, asbest en/of overige niet gespecificeerde materialen in de bodem worden aangetroffen is de aanvrager verplicht om dit te melden bij de gemeente. In dat geval dient er aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.
- Wanneer men bij de bouwwerkzaamheden grond en/of puin niet meer op de locatie kwijt kan, kan dit afgevoerd worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond en/of puin betreft toepassing buiten de locatie conform het Besluit Bodemkwaliteit.

#### **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.

##### *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

Zaaknummer 3139863

website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) ([www.odnhn.nl](http://www.odnhn.nl)) onder  
Wet natuurbescherming.

#### Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/14	S01 - tekening situatie.
Bijlage 2/14	Tekening 20 - plattegronden.
Bijlage 3/14	Tekening 21 - gevels en doorsneden.
Bijlage 4/14	Tekening 30 - technische plattegronden, fundering, 1 <sup>e</sup> verdieping.
Bijlage 5/14	Tekening 31 - technische plattegronden 2 <sup>e</sup> verdieping.
Bijlage 6/14	Tekening 32 - details.
Bijlage 7/14	Tekening 40 - functie indeling.
Bijlage 8/14	BENG berekening.
Bijlage 9/14	Berekening van het toelaatbare geluidvermogen van warmtepompen en airco's.
Bijlage 10/14	Productcertificaten en prestatieverklaringen.
Bijlage 11/14	Checklist veilig onderhoud gebouwen.
Bijlage 12/14	Sonderingsrapport.
Bijlage 13/14	Verkennd bodemonderzoeksrapport.
Bijlage 14/14	Huisnummerbesluit.

#### Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 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](http://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 heer XXX,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving