

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 3212771
Uw aanvraag van 15 juli 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 2 september 2022

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 activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over het geheel vervangen van een stolpschuur met bedrijfswoning naar een stolpschuur met 4 inpandige recreatie-appartementen aan de Stengweg 2, 4, 6 en 8 in De Cocksdorp.

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 het geheel vervangen van een stolpschuur met bedrijfswoning naar een stolpschuur met 4 inpandige recreatie-appartementen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied 2016 van de gemeente Texel met de bestemming Agrarisch - Strandpolders (artikel 6), de dubbelbestemming Waterstaat - waterkering (artikel 58), de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk (artikel 61.5) en de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - rotganzenopvang.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de bouwhoogte van de stolpschuur maximaal 10 meter bedragen. De gevraagde bouwhoogte bedraagt 11,20 meter en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid tot een bouwhoogte van maximaal 12,5 meter. Hierbij geldt de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

- Naar ons oordeel wordt er met het bouwplan geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Wij zien daarom geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het bouwen met een bouwhoogte van 11.20 meter.
- Volgens de bestemmingsplanregels is het verboden gebouwen en overkappingen op te richten op de voor Waterstaat - Waterkering bestemde gronden. Het Reparatieplan Buitengebied biedt een mogelijkheid om hiervan af te wijken, mits:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering;
 - b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.
- Naar ons oordeel wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering en heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan. Er zijn daarom geen belemmeringen om met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid medewerking te verlenen aan het bouwen binnen de waterkering.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mogen bouwwerken niet gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels in die zin dat maximaal 4 recreatie-appartementen in een stolpboerderij mogen worden gevestigd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. het betreft een stolp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stolp ter vervanging van een oude stolp;
 2. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
 3. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
 5. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
 6. de op het bouwvlak aanwezige slaappleatsen in kampeermiddelen, die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in artikel 6, lid 5, sub c kamperen bij de boer, worden verminderd met de slaappleatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaappleatsen en voor een appartement 5 slaappleatsen;
 7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
 8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaappleatsen toegestaan;
 9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
 10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
 11. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
 12. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaappleatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden;
- In eerste instantie voldeed de aanvraag aan de gestelde voorwaarden met uitzondering van voorwaarde 5. Met de sloop van de stolpschuur met de bedrijfswoning en de nieuwbouw van de stolpschuur met 4 recreatie-appartementen verdwijnt de bedrijfswoning.

- Op 15 juli 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning elders op het perceel. Door het realiseren van de bedrijfswoning wordt alsnog voldaan aan alle voorwaarden.
- Er zijn daarom geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het realiseren de stolpschuur met maximaal 4 inpandige recreatieappartementen.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens later aan te leveren. Hiermee stemmen wij in.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 16 maart 2022 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de aanvraag is een quickscan natuur aangeleverd. Uit deze quickscan blijkt dat er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk 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

Algemeen

- De 4 recreatie-appartementen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de bedrijfswoning is gerealiseerd.

Bouwbesluit

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem. Deze melding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl. De melding moet 4 weken voor de aanleg van het systeem worden ingediend.
- Bergruimte A1.21 voldoet niet aan de minimale eisen voor een verblijfsruimte en mag niet als slaapkamer gebruikt worden.
- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ($q_v; 10; spec$) van $0,40 \text{ dm}^3/\text{s per m}^2$ dient bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond te worden.
- Van de bodemwisselaar 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 ontwerp temperatuurverschil van 3 K. Dit kan met een berekening met het programma EED of gelijkwaardig aangetoond worden.

Brandveiligheid

- Het gebouw heeft een brandgevaarlijke dakbedekking (riet) en voldoet daarmee niet aan artikel 2.71 Bouwbesluit. Om te voldoen aan het Bouwbesluit dient het dak brandwerend geïmpregneerd te worden. Na afloop van de werkzaamheden dient het productcertificaat van het impregneren van deze dakbedekking aangeleverd te worden. Ook dient u een onderhoudscontract aan te leveren waarin het herhalen van het impregneren is vastgelegd (artikel 1.17 Bouwbesluit).
- Tussen de brandcompartimenten en de extra beschermde vluchtroutes van appartement 2 en 3 geldt een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 60 minuten (artikel 2.84 Bouwbesluit 2012). Het hellende dak met rieten dakbedekking dient te worden uitgevoerd volgens de schroefdakmethode om branddoorslag via de luchtsponw onder het riet tegen te gaan. Bij de schroefdakmethode wordt het riet rechtstreeks op de dakplaat bevestigd.

De systeemkap heeft een brandwerendheid van ten minste 30 minuten (vulling met minerale wol en afgewerkt met 12,5 mm gipsplaat). De dagkanten van de dakramen zijn met 30 minuten brandwerende plaat afgewerkt.

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw dient een ontwerptekening van de bluswatervoorziening op het eigen terrein te worden aangeleverd, inclusief de opstelplaats voor de brandweer. Op het terrein dient een bluswatervoorziening op het eigen terrein te worden aangelegd met een capaciteit van ten minste 60 m³/uur voor ten minste 4 uur (artikel 6.30 Bouwbesluit 2012).

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden bij de gemeente Texel. Pas na goedkeuring van de constructieve gegevens mag worden gestart met de werkzaamheden. 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 constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten. Extra aandachtspunt: ter ondersteuning van de 2^e verdiepingsvloer dient rechts van stramien 2 een stalen spant aangebracht te worden.

Aandachtspunten

Bodem

- Alhoewel dit los staat van het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen dient u rekening te houden met de gemeten sterke verontreiniging met minerale olie als daar graafwerkzaamheden plaats gaan vinden. Nader bodemonderzoek kan dan noodzakelijk zijn.

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/13	Tekening S01 - situatie bestaand.
Bijlage	2/13	Tekening S02 - situatie gewijzigd.
Bijlage	3/13	Tekening 20 - ontwerp.
Bijlage	4/13	Tekening 30 - technisch.
Bijlage	5/13	Tekening 31 - details.
Bijlage	6/13	Tekening 40 - brandcompartimentering.
Bijlage	7/13	Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage	8/13	Sonderingrapport.
Bijlage	9/13	Natuurtoets.
Bijlage	10/13	AERIUS-berekening.
Bijlage	11/13	Constructieoverzicht.

Zaaknummer 3212771

Bijlage 12/13 Bodemonderzoeksrapport.

Bijlage 13/13 Stucwerk productcertificaat.

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 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 F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving