

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 3202421  
Uw aanvraag van 24 juni 2022

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere  
omgevingsvergunning

Verzenddatum 20 september 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer L. Bogerd van Woonpioniers, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en *uitrit aanleggen of veranderen* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van 4 ecologische recreatieappartementen aan het Molwerk in Den Hoorn.

De activiteit: *uitrit aanleggen of veranderen* is separaat als een melding behandeld.

De recreatieappartementen in het gebouw krijgen de volgende huisnummers: Molwerk 17A, 17B, 17C en 17D in Den Hoorn

**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 bouw van een gebouw met 4 ecologische recreatieappartementen met een gemeenschappelijke ruimte.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 7 juli 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 29 juli 2022 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 gebouwen (artikel 36).
- De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de dakhelling van de recreatieappartementen.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een gebouw of een overkapping minimaal 20° en maximaal 60° bedragen. De gevraagde recreatieappartementen worden met een afwijkende dakhelling gebouwd en het bouwplan is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.

- Het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid, 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 recreatieappartementen worden ingebed in het landschap met een grasdak tot maaiveldniveau, dit maakt de dakhelling flauwer dan wanneer er traditioneel met een kapvorm wordt gebouwd. Het is een bijzonder project en stedenbouwkundig is er geen bezwaar om af te wijken van de dakhelling, omdat dit niet leidt tot een hogere goot- of bouwhoogten, en er geen onevenredige afbreuk wordt 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 het bouwen van de recreatieappartementen met een afwijkende dakhelling.
- Op 24 augustus 2022 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit en de brandveiligheid. Wij hebben ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen.
- De gevraagde planaanpassing is op 6 september 2022 ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Bij de aanvraag is een Toets Wet natuurbescherming en een AERIUS-berekening gevoegd. De toets en de berekening zijn gecontroleerd waarbij er specifiek aandacht is geschonken aan de ingevoerde parameters. Bij de controle bleek dat de gehanteerde uitgangspunten correct waren en dat de conclusie uit de toets kan worden onderschreven dat er geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig is.
- 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**

##### *Bodem*

- Als mocht blijken dat tijdens de sloop er alsnog zichtbaar een bodemverontreiniging, puin, asbest en/of overige niet gespecificeerde materialen in de bodem worden aangetroffen dan bent u verplicht om dit bij de gemeente te melden. In dat geval dient er een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.

##### *Bouwbesluit*

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem.
- De hekwerken op het beloopbare hellende dak dienen voldoende te worden verankerd aan de onderliggende draagconstructie. De hekwerken zijn bestand tegen de stootbelastingen als bedoeld in de NEN-EN 1991 (artikel 2.3 lid 2 Bouwbesluit 2012).

#### **Brandveiligheid**

- Bij oplevering dient het productcertificaat van het impregneermiddel van de houten gevelbekleding en houten dakoverstekken te worden aangeleverd. Het is onduidelijk hoe de houten delen brandvertragend wordt geïmpregneerd. In het detail wordt verwezen naar 'Platowood fireprotect', hieronder vallen 2 verschillende behandelingen (met polymeren of met zouten). Bij toepassing van brandvertragende zouten dient een onderhoudsplan aanwezig te zijn voor de periodieke behandeling van de gevelbekleding met impregneermiddel.

#### **Aandachtspunten**

##### **Bodem**

- De bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan, moet 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.

#### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage	1/10	Tekeningen totaal.
Bijlage	2/10	Productinformatie.
Bijlage	3/10	Rapport notitie luchtverversing.
Bijlage	4/10	Rapportage energiezuinigheid.
Bijlage	5/10	Funderingsadvies.
Bijlage	6/10	Statische berekening.
Bijlage	7/10	Rapportage verkennend bodemonderzoeksrapport.
Bijlage	8/10	Aerius berekening - verkeersnetwerk.
Bijlage	9/10	Tekening funderingsoverzicht.
Bijlage	10/10	Toets Wet natuurbescherming.

#### **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.

Zaaknummer 3202421

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