

**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 3208885  
Uw aanvraag van 7 juli 2022

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere  
omgevingsvergunning

Verzenddatum 6 oktober 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer R. Honingh van Architectenburo Ronno Honingh, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van 2 starterswoningen aan de Nikadel 31 en 31A in De Koog.

**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 uitsluitend over de bouw van 2 starterswoningen boven op de Lidl. De uitbreiding van de Lidl op de begane grond maakt geen onderdeel uit van deze vergunning. Hiervoor is een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan De Koog 2013 en het Reparatieplan De Koog 2015 met de bestemming Centrum (artikel 8) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 29).
- De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de dakhelling en het parkeren.

**Dakhelling**

- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:
  1. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" het voorste deel van de gebouwen voorzien zal worden van een kap met een minimale dakhelling van 30°;
  2. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

- De gevraagde dakhelling is deels 80 graden en deels 10 graden en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, in die zin dat 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.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee 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 het bouwen met een afwijkende dakhelling.

#### *Parkeren*

- Op grond van artikel 35.1 van het bestemmingsplan Reparatieplan De Koog 2015 kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Uit toetsing van de aanvraag blijkt dat er niet voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd.
- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om hiervan af te wijken en toe te staan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
- Naar ons oordeel wordt in deze situatie geen onevenredige afbreuk gedaan aan de parkeersituatie:
  - met het aangevraagde bouwplan wordt voorzien in de bouw van 2 starterswoningen;
  - voor de 2 woningen zijn 2 parkeerplaatsen nodig;
  - de locatie ligt nabij het centrum van De Koog, boven de Lidl, en er is geen mogelijkheid om hier parkeergelegenheid te realiseren;
  - in de nabijheid is voldoende mogelijkheid om te parkeren, namelijk op het parkeerterrein behorende bij de Lidl en het grote parkeerterrein aan 't Stappeland;
  - er is veel vraag naar (starters)woningen en dit bouwplan voorziet daarin;
  - de mogelijkheid om af te wijken wordt regelmatig toegepast in de dorpskernen om daarmee noodzakelijke en/of gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken;
  - naar ons oordeel is de bouw van de woningen belangrijker en is het parkeren daaraan ondergeschikt
- Wij zijn daarom bereid om in deze situatie af te zien van de voorgeschreven parkeernorm.
- Op 29 juli 2022 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, de brandveiligheid en de constructie. Wij hebben hierbij ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.
- Uw gemachtigde heeft op 2 augustus 2022 verzocht om uitstel voor het aanleveren van de planaanpassing. Hiermee hebben wij ingestemd.
- Op 14 augustus 2022 hebben wij aangepaste gegevens ontvangen. Omdat deze nog niet voldoende waren voor wat betreft het Bouwbesluit en de constructie hebben wij u op 2 september 2022 nogmaals in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- Op 6 september 2022 hebben wij de aangepaste gegevens ontvangen.
- 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 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.

### **Voorschriften**

#### *Bouwbesluit*

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden (artikel 8.2 tot en met 8.7 Bouwbesluit 2012). Het bouwveiligheidsplan dient in te gaan op de risico's voor de omgeving en de te nemen maatregelen. Dit geldt ook voor 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 (qv;10;spec) van 0,30 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> dient bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond te worden.

#### *Brandveiligheid*

- De hoofddraagconstructie heeft een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken bij brand van ten minste 60 minuten (artikel 2.10, lid 2 en 2.12 Bouwbesluit 2012).
- De bestaande deur van de gemeenschappelijke berging dient te worden vervangen door een 30 minuten brandwerende deur (artikel 2.84 Bouwbesluit en NEN 6068).

### **Aandachtspunten**

#### *Bouwbesluit*

- Voor de eigenaar van de koelinstallaties van de supermarkt geldt het Activiteitenbesluit milieu. Volgens artikel 2.17 van dat besluit bedraagt het geluidsniveau op de gevels van de woningen ten hoogste 40 dB in de dag, de avond en de nachtsituatie. Het is aan de eigenaar van de installaties om met een berekening aan te tonen dat hieraan wordt voldaan, ook voor de nieuwe woningen.
- 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 ecoloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat.

Zaaknummer 3208885

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](http://www.odnhn.nl)) onder Wet natuurbescherming.

#### Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/15	Tekening 101 - Begane grond + situatie.
Bijlage	2/15	Tekening 102 - 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping.
Bijlage	3/15	Tekening 103 - gevels.
Bijlage	4/15	Tekening 104 - technische uitwerking.
Bijlage	5/15	Statische berekening.
Bijlage	6/15	Tekening plattegrond met koelinstallatie bestaand.
Bijlage	7/15	Tekening koelunit info.
Bijlage	8/15	Berekening Rc-waarde wandisolatie.
Bijlage	9/15	Bouwbesluitberekeningen met afgemelde BENG.
Bijlage	10/15	Werzalith info brandklasse.
Bijlage	11/15	Woningscheiding HSB Fermacell.
Bijlage	12/15	Fermacell advies.
Bijlage	13/15	Info RKL plaat.
Bijlage	14/15	Principe woningscheiding HSB.
Bijlage	15/15	Tekening OV- bebouwing boven winkels.

#### 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 F. Galarce Morales,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving