

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 3105791
Uw aanvraag van 15 december 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 2 maart 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* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een zomerhuis en het plaatsen van een tuinschuur aan de Californiëweg 9 in De Koog.

Wij hebben uw aanvraag tevens 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 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een zomerhuis en het plaatsen van een tuinschuur.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 21 december 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 20 januari 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 terreinen (artikel 37) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 57).
- Bij de beoordeling van het bouwplan is gebleken dat het plan niet in overeenstemming was met de bestemmingsplanregels voor wat betreft de oppervlakte van het zomerhuis.
- Wij hebben 15 februari 2022 een gewijzigde tekening ontvangen waarop de goothoogte aan de zuidzijde van het zomerhuis is aangepast en de lamellen van de overkapping aan de achterzijde zijn weggehaald.

- Aan de achterzijde van de zomerwoning worden de zijgevels doorgetrokken, waarbij de geveldelen worden onderbroken. Op de hoeken worden pilaren geplaatst waarop de gevels steunen. De pilaren worden over de hele breedte van de achtergevel verbonden met een dwarsbalk. Voor een derde deel wordt er een overkapping gemaakt. De ruimte onder deze overkapping wordt meegerekend met de oppervlakte van het zomerhuis. Het twee derde deel dat niet is voorzien van een overkapping, balken, lamellen of andere materialen wordt daarom niet meegerekend met de oppervlakte van het zomerhuis. Hiermee wordt de maximaal toegestane oppervlakte van 100 m² van het zomerhuis niet overschreden.
- Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemmingsplanregels met uitzondering van een gedeelte van de dakhelling aan de zuidzijde en een gedeelte van de goothoogte en dakhelling nabij de entree van het zomerhuis.
- De aanvraag hebben wij daarom aangemerkt als een verzoek om af te wijken van de bestemmingsplanregels (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een zomerhuis minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. Een gedeelte van de nieuwbouw van het zomerhuis wordt uitgevoerd met een gebroken kap (mansardekap) en is derhalve in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om hiervan af te wijken 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.
- De afwijking van de dakhelling in de zuidgevel is stedenbouwkundig akkoord. De lijn van het dak is volgend aan de kopgevels, waardoor de goot visueel lager lijkt te liggen. En met de knik in het dak voldoet het ontwerp aan de toegestane goothoogte.
- De goothoogte ter plaatse van de entree (portaal) bedraagt 5,96 meter daar waar een goothoogte van 3,50 meter is toegestaan en dit gedeelte wordt voorzien van een plat dak. Het bouwplan is hiermee in strijd met het bestemmingsplan
- Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid voor de afwijkende goothoogte. Met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 4, bijlage II Bor) kan medewerking worden verleend aan de afwijkende goothoogte en dakhelling.
- De afwijking van het portaal in de noordgevel is stedenbouwkundig akkoord. Dat is een ondergeschikte afwijking of element van de doorlopende goothoogte.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met de afwijkende dakhelling en goothoogte van het zomerhuis 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 en een kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan voor de nieuwbouw van een zomerhuis.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De bouwverordening van de gemeente Texel geeft geen aanleiding tot het weigeren 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.
- Het installatiegeluid binnen het zomerhuis bedraagt ten hoogste 30 dB (artikel 3.9, lid 1 Bouwbesluit 2012).
Aandachtspunt is de geluidsproductie van het ventilatiesysteem. De afzuigunit dient trillingvrij in een afgesloten ruimte met voldoende geluidwerende wanden/vloeren te worden geplaatst (bij houtskeletbouw gevuld met minerale wol).
- De in de EPG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ($q_v;10;spec$) van 0,40 dm³/s per m² kan bij oplevering met een meting conform NEN 2686 worden aangetoond.

Constructie

- Uiterlijk drie 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 geotechnisch advies op basis van de aangeleverde sondering. Aandachtspunt zijn de zettingsverschillen tussen de funderingspoeren en de gewapende betonvloer. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, vloerconstructies en kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

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 website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (www.odnbn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/6 Tekening 20 - ontwerp.

Bijlage 2/6 Tekening 20.2.2 - bebouwd oppervlak.

Zaaknummer 3105791

Bijlage 3/6 Tekening 25 - tuinschuur.
Bijlage 4/6 Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage 5/6 Sonderingsrapport Californië eg 9.
Bijlage 6/6 Verkennend bodemonderzoeksrapport.

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