

Architektenburo Louis Uriot B.V.
T.a.v. de heer I. Veeger
Kogerstraat 43
1791 EP DEN BURG

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 3237587
Uw aanvraag van 8 september 2022

Contactpersoon A. Vet
Telefoonnummer 0222 - 362 233
E-mailadres AVet@texel.nl

Onderwerp Planaanpassing en verlenging
beslistermijn Verzenddatum 24 oktober 2022

Geachte heer Veeger,

Wij hebben van u, namens uw opdrachtgever de heer W.J. Witte van Wilca Texel Beheer B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een winkel met woning gelegen achter Weverstraat 23 in Den Burg.

Behandeling

Bij de inhoudelijke behandeling van de aanvraag zijn strijdigheden geconstateerd. U krijgt de gelegenheid om de aanvraag op de onderstaande punten aan te passen c.q. aan te vullen.

Bouwbesluit

- Van de constructie van het dakterras en van de borstwering dient de detaillering aangeleverd te worden. Dit is nodig voor de beoordeling van de weerstand tegen brandoverslag, de thermische isolatie, de waterdichtheid en de doorvalveiligheid.
- De berekening van het installatiegeluid van de buitenunit van de warmtepomp is niet akkoord. Er wordt gerekend met een ander type buitenunit dan vermeld in de BENG-berekening met een lager geluidsvermogeniveau (Daikin in plaats van Mitsubishi). Bij de plaatsing van een buitenunit op een plat dak zijn extra meetposities vereist, zie de 'Handreiking rekentool WPAC-geluid V2020_0 van LPB Sight. Er moet een extra controlepositie opgenomen worden op de kortste afstand op het naastgelegen perceel Weverstraat 33 waar het geluid net niet wordt afgeschermd (paragraaf 4.2.3). En een extra meetpositie op de te openen ramen en deuren van deze woning (paragraaf 4.4).
- De wanden tussen de winkel en de entree van de woning hebben onvoldoende massa voor de geluidwering. Bij kalkzandsteen is een dikte van ten minste 214 mm vereist.
- De dragende binnenspouwbladen van kalkzandsteen op stramien A en E dienen een dikte van ten minste 214 mm te hebben om flankerend geluid tegen te gaan. Detail 01 met wandopbouw 1 voldoet niet.
- De ventilatie van de kruipruimte dient op tekening te worden aangegeven (afdeling 3.9 en 3.10 Bouwbesluit 2012).
- De toiletruimte van de woning voldoet niet aan de minimale maatvoering van 0,9 meter x 1,2 meter bij een hoogte van 2,3 meter (artikel 4.11 Bouwbesluit).

- Bij de toegang van de woonfunctie is een hoogteverschil op de route tussen een niet-gemeenschappelijke vloer en de aangrenzende vloer van een gemeenschappelijke verkeersruimte of het aansluitende terrein groter dan 0,02 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen de toegang en het aansluitende terrein of de gemeenschappelijke verkeersruimte is niet groter dan 1 meter (artikel 4.27, lid 3, Bouwbesluit 2012). De getekende traptrede bij de woningtoegang (detail 01) is om deze reden niet toegestaan.
- Van de toegang tot de winkel dient een detail met peilmaten ten opzichte van het aansluitend terrein aangeleverd te worden. Volgens de 3D-impressie is de toegang voorzien van een traptrede, dit is niet toegestaan. Op ten minste één route tussen de vloer ter plaatse van de toegang van een gebouw zonder een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 meter, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen die toegang en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 meter (artikel 4.27, lid 6 Bouwbesluit 2012).

Brandveiligheid

- Tussen de brandcompartimenten van de nieuw te bouwen woning, winkel en de belendende percelen geldt een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten (artikel 2.84 Bouwbesluit 2012). De op tekening aangegeven 30 minuten WBDBO is onjuist. Van de brandscheiding ter plaatsen van de dakkapel op stramien 1 dient een detail aangeleverd te worden met de wandopbouw en de dakopbouw.

Bestemmingsplan

- Op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan Den Burg mogen per woning ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden. De woning is echter op een ander perceel gelegen daar waar het bijbehorend bouwwerk worden gesitueerd, dit is in strijd met de bestemmingsplanregels. Het bijbehorend bouwwerk dient op hetzelfde perceel te worden gebouwd.

Aanpassen aanvraag

Om tot een vergunbare aanvraag te komen krijgt u de tijd om de strijdigheden op te heffen door de aanvraag aan te passen.

De plaanpassing dient uiterlijk 14 november 2022 bij de gemeente te zijn aangeleverd. Kunt u niet voldoen aan ons verzoek, dan is de kans aanwezig dat wij de omgevingsvergunning weigeren.

Verlenging beslistermijn

U krijgt de mogelijkheid het plan aan te passen. Dit vergroot de kans dat de vergunning verleend kan worden. Door plaanpassing te bieden, lukt het niet om binnen de termijn van 8 weken te beslissen.

Wij maken gebruik van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen. Dit houdt in dat wij nu uiterlijk op 22 december 2022 een beslissing moeten nemen. Wij streven er naar om zo snel mogelijk een beslissing te nemen op uw aanvraag.

Publicatie

De verlenging van de termijn wordt door ons gepubliceerd in de Texelse Courant en op de website www.texel.nl.

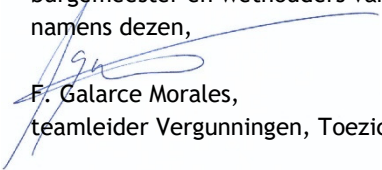
Zaaknummer 3237587

Nadere informatie

Voor vragen of overleg kunt u contact opnemen met mevrouw A. Vet. De contactgegevens staan boven in de brief vermeld.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,



F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving