

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 3120174
Uw aanvraag van 13 januari 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 10 februari 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer M.W. Hosmar van FAME Planontwikkeling 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 plaatsen van 10 chalets voor tijdelijke huisvesting op een onbebouwd perceel aan de Pontweg naast 'De Zandkoog' (met huisnummer 106) in Den Burg voor een periode van 10 jaar. De chalets krijgen de huisnummers 108, 108 A tot en met 108 H en 108 J in Den Burg.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen tot en met 10 februari 2032. 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 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het plaatsen van 10 chalets voor tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 jaar aan de Pontweg naast 'De Zandkoog' (met huisnummer 106) in Den Burg.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 18 januari 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 31 januari 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de enkelbestemming Bedrijf (artikel 4) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 36).
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een hoofdgebouw minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. De gevraagde dakhelling bedraagt circa 21 graden en is in strijd met de bouwregels.

- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om af te wijken van de regels in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen 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 afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Wij zijn daarom bereid om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het plaatsen van chalets met een afwijkende dakhelling.
- Verder mogen per bestemmingsvlak uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd en dienen de bouwwerken binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 4, lid 11, bijlage II van het Bor.
- Het bouwvlak op het perceel heeft de functie-aanduidingen 'brandweerkazerne' en 'maatschappelijk'.
- Het gaat hier om het tijdelijk plaatsen van 10 chalets die buiten het bouwvlak worden geplaatst en niet ten behoeve zijn van een ter plaatse gevestigd bedrijf of de opgenomen functieaanduidingen.
- De chalets worden geplaatst op een braakliggend terrein, naast een parkeervoorziening voor de brandweerkazerne en 'De Zandkoog'. De chalets worden door woningcorporatie Woontij verhuurd en zijn bedoeld voor het huisvesten van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsstatus) en andere woningzoekenden die met spoed woonruimte nodig hebben. Op deze wijze kan extra huisvesting worden gecreëerd om te voldoen aan de verplichtingen te voorzien in huisvesting voor de genoemde categorieën. Op dit moment kent Texel namelijk een tekort aan woonruimte voor deze categorieën en zijn tijdelijk extra inspanningen nodig.
- De plaatsing van de chalets is in strijd met de planregels. Gezien het maatschappelijke belang en de tijdelijke situatie vinden wij die afwijking aanvaardbaar. Hierbij wegen wij mee dat de woningen aansluiten op bestaande woonbebouwing aan de Schoorwal en de chalets op aanvaardbare afstand van die woningen komen. De percelen met de bestaande bebouwing aan de Schoorwal en het perceel waarop de chalets komen is gescheiden door een sloot. Het is niet gebleken dat de chalets onevenredige belemmeringen opleveren voor het gebruik van omliggende percelen of leiden tot onevenredige aantasting van andere belangen. Tevens is de plaatsing uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.
- Op de situatietekening zijn de chalets gesitueerd op 3,5 meter afstand van de bestrating gesitueerd. In afwijking van die situatietekening vinden wij het aanvaardbaar dat de chalets ook op een afstand van 2 meter van de bestrating worden geplaatst. Hierdoor is het mogelijk goed onderhoud te plegen aan de sloot en wordt een grotere afstand gecreëerd tot de achterliggende percelen aan de Schoorwal.
- Wij zijn bereid om met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor) tijdelijk medewerking te verlenen aan het plaatsen van de 10 chalets.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Uit de aangeleverde Quicksan Natuur blijkt dat een ontheffing/vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is.
- De aangeleverde AERIUS berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr, zodat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming ook hiervoor niet nodig is.

Zaaknummer 3120174

- De locatie ligt in een welstandsplichtig gebied, maar omdat het hier gaat om tijdelijke bouwwerken hoeft niet te worden voldaan aan redelijke eisen van welstand (artikel 12, lid 1, onderdeel a van de Woningwet).
- 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 chalets mogen geplaatst worden tot en met 10 februari 2032. Op 11 februari 2032 dienen de chalets te zijn verwijderd.
- In afwijking van de situatietekening mogen de chalets op een afstand van 2 meter van de bestrating worden geplaatst.

Bouwbesluit

- De voorziening voor elektriciteit voldoet aan de NEN 1010 (artikel 6.8 Bouwbesluit 2012).
- De voorziening voor drinkwater en de voorziening voor warm tapwater voldoen aan de NEN 1006 (artikel 6.12 en 6.13 Bouwbesluit 2012).

Brandveiligheid

- De binnenwanden en de binnenzijde van de gevels van de woningen dienen te voldoen aan brandklasse 4 en een rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1 (artikel 2.76, lid 1 Bouwbesluit 2012). De voorgestelde beplating van het type Medite FR 12 mm is akkoord en dient in de gehele woning te worden aangebracht inclusief de inpandige berging. De beplating wordt aangebracht volgens de offerte/plan van aanpak van Keijbouw van 31 december 2021.

Civil technisch

- De aansluiting op het riool dient in overleg met Gemeentewerken plaats te vinden. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer D. van Sijp, via e-mail dvansijp@texel.nl of via telefoonnummer (0222) 362 177.

Archeologie

- Dit project is vrijgesteld van archeologisch onderzoek op voorwaarde dat bij graafwerkzaamheden archeologisch kan worden gemonitord. Hiervoor stelt u minimaal een week voor de start van de uitvoering de gemeente Texel in kennis via e-mail: MBartels@texel.nl of via 06 - 304 685 93.
 1. Het toelaten van derden op het terrein voor het doen van opgravingen is niet toegestaan.
 2. De initiatiefnemer geeft de (amateur)archeoloog voldoende ruimte om de monitoring veilig uit te voeren.
 3. De monitoring leidt niet tot vertraging; de initiatiefnemer kan geen kosten verhalen op de gemeente Texel.Bij de monitoring door de (amateur)archeoloog aangetroffen archeologische vondsten zijn eigendom van het provinciaal Depot voor Bodemvondsten in Castricum.

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 ecoloog 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.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/8	Tekening OV01 -situatie.
Bijlage	2/8	Tekening OV-20 - aanzichten gevels.
Bijlage	3/8	Technische uitwerking - type De Krim.
Bijlage	4/8	Technische uitwerking - type Texel.
Bijlage	5/8	Berekening fundering - 21-051 fundering A.
Bijlage	6/8	Info brandwerende afwerking binnenwanden.
Bijlage	7/8	Natuurtoets Wet natuurbescherming.
Bijlage	8/8	Aerius berekening.

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.

Zaaknummer 3120174

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Molares,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving