

**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 2873943  
Uw aanvraag van 15 oktober 2020

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 11 februari 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 activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van 2 bedrijfspanden met bedrijfswoningen aan de Spinbaan 1B1, 1B2, 1B3 en 1B4 in Den Burg.

**Besluit**

Wij besluiten het volgende:

1. Ons besluit van 25 juni 2021 tot het weigeren van de omgevingsvergunning in te trekken.
2. 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

**Procedure**

Wij hebben de in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Verder is de procedure als volgt verlopen:

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 26 oktober 2020 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 7 december 2020 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Wij hebben u op 14 januari 2021 via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen. Ook hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met 6 weken te verlengen.
- Op 7 februari 2021 en 4 maart 2021 heeft uw gemachtigde verzocht om uitstel voor het aanleveren van de planaanpassing. Tevens is verzocht om op grond van de artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de beslistermijn met 4 weken op te schorten.
- Op 18 maart 2021 hebben wij aangepaste tekeningen ontvangen.

- De aangepaste tekeningen waren nog niet akkoord zodat wij u op 15 april 2021 en 7 mei 2021 opnieuw in de gelegenheid gesteld hebben om het bouwplan aan te passen. U heeft op 4 mei 2021 opnieuw verzocht om op grond van artikel 4:15 Awb de beslistermijn met 3 weken op te schorten.
- Op 10 mei 2021 hebben wij aangepaste tekeningen ontvangen.
- In verband met onduidelijkheid over de bedrijfswoningen is op 28 mei 2021 opnieuw een verzoek gedaan om op grond van artikel 4:15 Awb de beslistermijn op te schorten met 4 weken. Hiermee hebben wij ingestemd.
- Op 25 juni 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd.
- Op 4 augustus 2021 is tegen de geweigerde omgevingsvergunning een bezwaar ingediend.
- Naar aanleiding hiervan heeft met u overleg plaatsgevonden en naar aanleiding daarvan zijn op 17 december 2021 gewijzigde tekeningen aangeleverd.

#### Overwegingen

- De aanvraag gaat over de bouw van een gebouw waarin 2 bedrijfspanden worden gevestigd met boven elk bedrijfspand een bedrijfswoning.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Bedrijventerrein (artikel 6) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 37).
- De aanvraag is in strijd met de bestemmingsplanregels voor wat betreft de dakhelling van het gebouw. Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 20° en maximaal 60° bedragen. Het gebouw heeft een plat dak en voldoet hiermee niet aan de regels.
- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 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 afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op grond van de bestemmingsplanregels dient een bedrijfswoning ondergeschikt te zijn aan het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat aan de bedrijfswoning geen zelfstandige betekenis toe mag komen. Aspecten als oppervlaktes en gebruik wegen mee bij de beoordeling daarvan.
- Wij stellen vast dat met het gewijzigde plan van 17 december 2021 de oppervlaktes dermate zijn aangepast dat de bedrijfswoningen ondergeschikt zijn aan de bedrijven. Ook uit de aard van de bedrijven volgt dat de woningen als daaraan ondergeschikt kunnen worden beschouwd. De aanvraag maakt dus duidelijk dat de woningen ondergeschikt zijn aan de bedrijven. Dit past binnen de bestemmingsplanregels.
- Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: "Een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering. De eigenaar van het bedrijf wordt geacht een redelijk belang te hebben".
- Een redelijk belang wil zeggen dat de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Het is aan aanvrager om aannemelijk te maken dat dat belang bestaat. Bij een besluit moeten wij inzichtelijk maken waarom aanvrager niet aannemelijk heeft gemaakt dat de bedrijfswoning nodig is.

- De aanvraag is voorzien van 2 intentieverklaringen tot huur van woonruimte met bedrijfsruimte. Uit die verklaringen is op te maken wie er in de woningen gaat wonen en welk redelijk belang daarmee gediend is. Hieruit blijkt dat de eigenaren van het bedrijf ook de bedrijfswoningen gaan bewonen. Hiermee wordt voldaan aan de bestemmingsplanregels.
- Om (extra) te waarborgen dat de bedrijfswoningen ook daadwerkelijk in overeenstemming met de planregels worden gebruikt, ook in de toekomst, verbinden wij een voorschrift aan deze vergunning.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens en een bouwveiligheidsplan later aan te mogen leveren. Hiermee kunnen wij instemmen.
- De aanvraag voldoet onder voorwaarden wel aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.
- 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*

- Het ventilatiesysteem met WTW-installatie veroorzaakt in de woning een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB (artikel 3.9, lid 1 Bouwbesluit 2012). De toevoer, afvoer en uitblaaskanalen van de WTW-installatie dienen daarom te worden voorzien van geluiddempers van voldoende lengte, nader te bepalen door de installateur. Wij adviseren om de bochten in de kanalen vast uit te voeren en om de luchtsnelheid in de hoofdkanalen niet meer dan 4 m/s te laten bedragen en bij de ventielen 3 m/s.
- De ramen en puien van de woningen worden, overeenkomstig de energieprestatieberekening, uitgevoerd met warmte werend triple glas met een Ggl van 0,30 (ramen  $U = 1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ , puien  $U = 1,4 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ ).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient door de aannemer een bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden. 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.

##### *Brandveiligheid*

- In elke bedrijfsruimte is nabij de toegang een blusmiddel van ten minste 6 liter sproeischuim aanwezig.

##### *Constructie*

- Uiterlijk 3 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).

Ook dient de capaciteit van de noodoverstortvoorzieningen van het platte dak en de loggia's bepaald te worden. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, vloerconstructies en kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

#### *Bedrijfswoningen*

- De bedrijfswoningen mogen alleen in gebruik worden genomen en in gebruik worden gehouden door (het huishouden van) een persoon die een redelijk belang heeft om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfswoning.

#### **Aandachtspunten**

##### *Algemeen*

- De toekomstige huurders c.q. eigenaren dienen 4 weken voordat zij starten met hun bedrijf in de betreffende bedrijfsruimte een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm) moeten indienen. Deze melding kan gedaan worden via [www.aimonline.nl](http://www.aimonline.nl).

##### *Bodem*

- De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond die men niet meer op de locatie kwijt kan moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform het Besluit bodemkwaliteit.

##### *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.odnbn.nl](http://www.odnbn.nl)) onder Wet natuurbescherming.

#### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage	1/10	Tekening S01 - situatie.
Bijlage	2/10	Tekening 20 - ontwerp.
Bijlage	3/10	Tekening 21 - bergingen.
Bijlage	4/10	Tekening 30 - technisch.
Bijlage	5/10	Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage	6/10	Dopverklaring Kingspan.

Zaaknummer 2873943

Bijlage 7/10 EPS-T voor contactgeluidsisolatie.  
Bijlage 8/10 Checklist veilig onderhoud gebouwen.  
Bijlage 9/10 Verkennend bodemonderzoeksrapport.  
Bijlage 10/10 Sondeerrapport.

#### **Kosten**

Op grond van de legesverordening 2020 bent u voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De leges bedragen € 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.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,  
namens dezen,

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