

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 3129473
Uw aanvraag van 1 februari 2022

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

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 31 maart 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer H. Schippers van Hodes Huisvesting B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 20 tijdelijke miniwoningen aan de Slingerweg 4, 4A tot en met 4B, 6, 6A tot en met 6C, 8, 8A tot en met 8E, 10, 10A tot en met 10E in Den Burg.

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* tot 31 maart 2032 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 2 van het Besluit omgevingsrecht van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 11, 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 20 tijdelijke miniwoningen aan de Slingerweg 4, 4A tot en met 4B, 6, 6A tot en met 6C, 8, 8A tot en met 8E, 10, 10A tot en met 10E in Den Burg. De woningen worden geplaatst in een blokje van 8 woningen en een blokje van 12 woningen in 2 bouwlagen met een galerij. De woningen worden modulair in de fabriek gebouwd waarna ze naar Texel worden getransporteerd en geplaatst.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 15 februari 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 24 februari 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg Zuid met de bestemming Maatschappelijk (artikel 4) en Verkeer - Parkeerterrein (artikel 7).
- Op grond van het bestemmingsplan mogen op het perceel uitsluitend gebouwen of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen of een maatschappelijke voorziening al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca ten behoeve van kantoren, apotheek, sportschool of een uitleen/winkel voor medische hulpmiddelen;

- worden gebouwd.
- Het bouwplan voor de 20 tijdelijke miniwoningen is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.
- De gemeente Texel heeft per september 2018 een MBO2-koksopleiding in Den Burg Zuid en wil hiermee op structurele wijze het tekort aan koks in de horeca aanpakken.
- De koksopleiding wordt een 1-jarige MBO2-opleiding en biedt een totaalpakket van leren, werken en wonen. Naast een dag per week naar school op de locatie Scholengemeenschap De Hogeberg, werken de leerlingen 4 dagen in de week bij een Texelse horecaondernemer.
- Om de leerling koks tijdelijk van woonruimte te voorzien is er in 2018 een campus gevestigd aan de Slingerweg in Den Burg. Deze campus wordt nu met 20 extra tijdelijke woningen voor een periode van 10 jaar uitgebreid. Door in tijdelijke huisvesting te voorzien is de opleiding ook aantrekkelijk voor leerlingen van buiten het eiland. Een stageplek in de horeca betekent immers ook werken in de avonduren. Op de campus verblijven de leerlingen als groep bij elkaar.
- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft wordt omgeven door een bedrijventerrein, een gebouw voor verblijfrecreatie (Stayokay), het gemeentehuis en een terrein met een maatschappelijke bestemming waarop nu tijdelijk al woonunits zijn geplaatst. In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn enkele bedrijfswoningen gesitueerd.
- Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° juncto artikel 4, lid 11 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om medewerking te verlenen aan de bouw van de 20 tijdelijke miniwoningen voor een periode van 10 jaar
- Zowel de opleiding als de huisvesting maken onderdeel uit van de herontwikkeling van Den Burg Zuid. Hier worden maatschappelijke functies op een centrale locatie bij elkaar geplaatst met als doel een duurzame basis voor onderwijs, sport en zorg voor heel Texel. De koksopleiding sluit goed aan op de bestaande en toekomstige voorzieningen in het gebied en de centrale ligging op het eiland zorgt er bovendien voor dat de reisafstand van de studenten naar de verschillende stageplekken zo kort mogelijk blijft.
- Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden.
- Op grond van het bovenstaande zijn wij dan ook bereid om tijdelijk medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de 20 miniwoningen voor maximaal 10 jaar.
- De aanvraag voldoet 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 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 20 miniwoningen mogen geplaatst worden tot en met 31 maart 2032. Op 1 april 2032 dienen de 20 miniwoningen te zijn verwijderd.

Bouwbesluit

- In de verblijfsruimten van de woningen bedraagt het karakteristiek installatie-geluidsniveau ten hoogste 30 dB (artikel 3.9, lid 2 Bouwbesluit 2012).

De aanbevelingen uit de Rapportage beoordeling geluid (Rapport 22210016.R03) dienen te worden opgevolgd. Tussen de ventilatie-unit en de afvoerpunten moeten geluiddempende slangen worden aangebracht met een lengte van ten minste 1 meter om geluidhinder via de kanalen te voorkomen.

Deze geluiddempers ontbreken op de aangeleverde installatietekeningen van TGO. Het karakteristieke installatiegeluidsniveau kan met een geluidmeting worden aangetoond.

Brandveiligheid

- De weerstand tegen rookdoorgang dient per scheidingsconstructie te worden aangetoond met een berekening volgens de NEN 6075 (artikel 2.94a en 2.94b Bouwbesluit 2012). De berekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van het installatiewerk te worden aangeleverd. De rookdoorlatendheid van de leidingdoorvoeren en de brandkleppen dient met een productcertificaat te worden aangetoond.

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.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/14	Situatietekening.
Bijlage	2/14	Tekening TO-100 - plattegronden en dakaanzicht 12 miniwoningen.
Bijlage	3/14	Tekening TO-100A - plattegronden en dakaanzicht 8 miniwoningen.
Bijlage	4/14	Tekening TO-200 - gevels 12 miniwoningen.
Bijlage	5/14	Tekening TO-200-A - gevels 8 miniwoningen.
Bijlage	6/14	Tekening TO-300 - doorsneden 12 miniwoningen.
Bijlage	7/14	Tekening TO-300A - doorsneden 8 miniwoningen.
Bijlage	8/14	Tekening TO-400 - principe details 20 woningen.
Bijlage	9/14	Tekening TO-600 - fundering riolering 12 miniwoningen.
Bijlage	10/14	Tekening TO-600 A - fundering riolering 8 miniwoningen.
Bijlage	11/14	Tekeningen constructie.
Bijlage	12/14	Tekeningen installaties.
Bijlage	13/14	Rapportages.

Zaaknummer 3129473

Bijlage 14/14 Bijlage 6.2 Bouwplaatsinrichting.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges € 43.442,40. 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