

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 3091545
Uw aanvraag van 17 november 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit uitgebreide
omgevingsvergunning

Verzenddatum 16 mei 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde mevrouw B.J.E.M. Jacobs van KJK Architecten B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en *handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten* ontvangen. De aanvraag gaat over de restauratie en de uitbreiding van het woonhuis 'Huis Brakestein' aan het Skillepaadje 18 in Oudeschild.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* en *handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, c en f, juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 1, juncto artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 9 november 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 7 december 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- De aanvraag voldoet aan de in de Regeling omgevingsrecht gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- De aanvraag gaat over de restauratie en de uitbreiding van het woonhuis 'Huis Brakestein'.
- Op 4 januari, 6 april en 9 mei 2022 zijn er verkennende bodemonderzoeksrapporten ontvangen. Uit de beoordeling en het advies van 12 mei 2022 van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- De aanvraag voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit als wordt voldaan aan het onderstaande voorschrift en aan de eisen van de bouwverordening gemeente Texel.
- Het plan is besproken in de Welstandscommissie van 1 december 2021 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de manager Dienstverlening.

Bouwen

- Voor het perceel Skillepaadje 18 is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de bestemming Agrarisch - Hoge Berg (artikel 4), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) en de functieaanduiding specifieke vorm agrarisch plattelandswoning van toepassing.
- Plattelandswoning, hetgeen betekent dat deze woning ook door derden, niet werkzaam in het agrarische bedrijf, mag worden bewoond.
- De (bedrijfs)woning(en) en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwregels voor Wonen (artikel 50).
- De uitbreiding van het woonhuis voldoet aan de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de dakhelling.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. De gevraagde uitbreiding van het woonhuis wordt voorzien van een plat dak en is hiermee in strijd met de regels van het bestemmingsplan.
- Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels 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 uitbreiding met het platte dak is naar ons oordeel stedenbouwkundig akkoord en wordt er geen 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 medewerking te verlenen aan het bouwen met een afwijkende dakhelling.

Monument

- Het woonhuis Skillepaadje 18 is een Rijksmonument met monumentnummer: 35153 en met de hoofdcategorie: Kastelen, landhuizen en parken.
- Het woonhuis is in het register als volgt omschreven: *woonhuis en tuinaanleg, deels teruggaand op buitenplaats Brakestein. Huis Brakestein met wandbetimmering in het interieur en carbidhok en tuinmuur aan achterzijde. Tuinaanleg ten zuidoosten van het huis met omgrachting en wandelpad met boomsingel aan weerszijden. In de tuinaanleg twee zandstenen beelden van Neptunus en Ceres, een sokkel van een zonnewijzer in Lodewijk XV-stijl.*
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft op 4 februari 2022 positief geadviseerd en het plan als volgt gemotiveerd:
In eerdere fases van de planvoorbereiding heeft reeds afstemming tussen initiatiefnemer, de gemeente en de RCE plaatsgevonden. Oplossingen om de thermische isolatie te verbeteren zijn ter plaatse besproken. Op 9 augustus 2021 is een preadvies verstrekt op de toen voorliggende stukken.
Inmiddels is het plan meer in detail uitgewerkt en op enkele punten aangepast, waarbij de interne structuur van het huis meer wordt gerespecteerd.
Naar de overtuiging van de RCE houdt het voorliggende plan voldoende rekening met de aanwezige monumentale waarden van het monument. Op basis van de voorliggende stukken adviseert de RCE om de vergunning te verstrekken.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd van 21 februari 2022 tot en met 3 april 2022. Tijdens deze inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/15	Tekening 1793-00 - bestaande situatie.
Bijlage 2/15	Tekening 1793-01 - situatie perceel en omgeving.
Bijlage 3/15	Tekening 1793-02 - situatie en buiteninrichting perceel.
Bijlage 4/15	Tekening 1793-03 - plan begane grond en terrein.
Bijlage 5/15	Tekening 1793-04 - plan plattegrond en doorsneden.
Bijlage 6/15	Tekening 1793-05 - technisch plan en details.
Bijlage 7/15	Tekening 1793-06 - Inventarisatie binnenshuis.
Bijlage 8/15	Tekening 1793-07 - renovatie details.
Bijlage 9/15	Tekening 1793-08 - Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage 10/15	Tekening 1793-09 - brandcompartimentering.
Bijlage 11/15	Tekening kleurenschema exterieur.
Bijlage 12/15	Toelichting inventarisatie ingrepen binnenshuis.
Bijlage 13/15	Foto - impressies uitbreiding.
Bijlage 14/15	Foto - inventarisatie huize Brakenstein.
Bijlage 15/15	Verkennde bodemonderzoeken.

Voorwaarde

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 sondeerrapport waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, vloerconstructies en kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld, met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking nadat op het verzoek is beslist.

Zaaknummer 3091545

Een beroepschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant en op www.texel.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

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