

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 3150564
Uw aanvraag van 11 maart 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 26 juli 2022

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer B. van Egmond van Nota Bene architectuur, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de verbouwing van een voormalig bankgebouw tot 5 studio-appartementen aan de Parkstraat 18, 18A tot en met 18D in Den Burg.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteit: *bouwen* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de verbouwing van een voormalig bankgebouw tot 5 studio-appartementen.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 29 maart 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 17 mei 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Centrum -1 (artikel 8) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).
- De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Parkeren

- Op grond van artikel 42.1 van het bestemmingsplan kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Uit toetsing van de aanvraag blijkt dat er niet voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en wordt gerealiseerd.

In de bestaande situatie (bankgebouw) waren er 9,4 parkeerplaatsen op grond van de Nota Parkeernormen Texel 2015 nodig. Deze parkeerplaatsen waren echter niet aanwezig. Voor het huidige bouwplan (5 studio-appartementen) zijn 3,5 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat door de verbouw van het pand tot studio-appartementen de parkeerdruk vermindert met $9,4 - 3,5 = 5,9$ (afgerond 6) parkeerplaatsen. Een bestaand tekort aan parkeerplaatsen hoeft niet opgelost te worden op grond van de Nota Parkeernormen.

- In eerste instantie was het bouwplan in strijd met het Bouwbesluit.
- Op 20 juni 2022 bent u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld het bouwplan hier op aan te passen en hebben wij ook de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd.
- Op 29 juni 2022 zijn aangepaste stukken ontvangen, waarna extra advies is opgevraagd bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in verband met het veilig kunnen vluchten uit de appartementen.
- De veiligheidsregio heeft op 25 juli 2022 advies uitgebracht.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 1 juni 2022 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- 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

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de brandklasse van de gevelconstructie van de achtergevel met prestatieverklaringen te worden onderbouwd. De gevelconstructies in de brandoverslagtrajecten dienen te voldoen aan brandklasse B (NEN 6068). Bij de achtergevel gaat het om alle materialen die grenzen aan de geventileerde spouw, dus de gevelbeplating, het achterhout en de isolatie.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een berekening van de nagalmtijd van de gezamenlijke verkeersruimte (ruimte 0.1) te worden aangeleverd (artikel 3.13/3.14 Bouwbesluit 2012).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient de brandwerendheid van de gevelconstructies met een berekening volgens de NEN-EN 1995-1-2 te worden onderbouwd. Dit geldt voor de houtskeletbouwgevels die minimaal 30 minuten brandwerend dienen te zijn.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting ter goedkeuring te worden aangeleverd (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012). Daarin dient te worden aangegeven hoe de veiligheid van de omgeving van de bouwplaats wordt geborgd.
- Van de materialen in de extra beschermde vluchtroute (ruimte 0.1, gezamenlijke verkeersruimte) dient de brand- en rookklasse met prestatieverklaringen te worden onderbouwd.

Constructie

- De constructieberekeningen en tekeningen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Texel ter beoordeling te worden aangeboden. Pas na goedkeuring van deze berekeningen kan worden begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden.

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).

Advies

Brandveiligheid

- De woningen zijn aangewezen op één vluchtweg (het portiek). Een portieksituatie bezit een relatief laag veiligheidsniveau en levert een relatief hoog risico op, ook al voldoet het aan de wettelijk toegestane mogelijkheden. Daarom adviseren wij u om aanvullende maatregelen aan te brengen, zie de bijlage 'Advies Veiligheidsregio - veilig vluchten Parkstraat 18 Den Burg'.
Daarin adviseert de Veiligheidsregio om gekoppelde rookmelders in het portiek aan te brengen en deze te koppelen aan een extra rookmelder in de woonkamer van de woningen. Deze dienen zo ingesteld te worden dat alleen bij rook in het portiek de extra rookmelders worden geactiveerd. Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio om de meterkasten brand- en rookwerend uit te voeren. Hierdoor wordt voorkomen dat een brand in het portiek de vluchtroute blokkeert. Tot slot is het te overwegen om de appartementen te voorzien van woningsprinklers om een beginnende brand te bestrijden.

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.odnbn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Tekeningen en berekeningen.

Bijlage 2/2 'Advies Veiligheidsregio - veilig vluchten Parkstraat 18 Den Burg'.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges € xxxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Zaaknummer 3150564

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