

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 3167029
Uw aanvraag van 11 april 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 26 juli 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer J. Kramer van Architectenburo Jan Kramer B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de verbouw en de uitbreiding van een bedrijfspand aan de Laagwaalderweg 3A in Oudeschild.

Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*) voor de afwijkende dakhelling.

Besluit

Wij besluiten 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, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de verbouw en uitbreiding van een bedrijfspand. Het pand wordt uitgebreid met een 2^e bedrijfswoning aan de Laagwaalderweg 3A-1 in Oudeschild.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 19 april 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 24 juni 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oudeschild met de bestemming Bedrijventerrein (artikel 6), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 31) en de functieaanduiding specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning.
- Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is".
- 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 de 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.
- Uit 'motivatie bedrijfswoning' die bij de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend blijkt dat de eigenaar, de heer R. Slik, de bedrijfswoning zelf gaat bewonen. Dat is om praktische en economische redenen. Een installatiebedrijf moet zeer flexibel omgaan met werktijden in verband met de serviceverlening, waardoor buiten normale werktijden en ook regelmatig in het weekend aan- en afvoer van materialen en onderdelen aan de orde zijn. De noodzakelijkheid om bij het bedrijf te wonen blijkt uit de motivatie. Omdat de eigenaar van het bedrijf zelf de bedrijfswoning gaat bewonen wordt daarmee voldaan aan de planregels.
- 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.
- 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.
- 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 aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De bouwverordening van de gemeente Texel geeft geen aanleiding tot het weigeren van de omgevingsvergunning.
- 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

Bedrijfswoning

- De bedrijfswoning mag alleen in gebruik worden genomen en in gebruik worden gehouden door de eigenaar van het ter plaatse gevestigde bedrijf of (het huishouden van) een persoon waarvan het noodzakelijk is om bij het bedrijf te wonen in verband met de bedrijfsvoering of het terrein.

Brandveiligheid

- De gevel van de loods, grenzend aan de voorgevel van de woning (stramien C), heeft een brandwerendheid van ten minste 30 minuten om brandoverslag te voorkomen. De brandwerendheid kan met productcertificaten worden onderbouwd.

Bouwbesluit

- Het ventilatiesysteem met een WTW-installatie veroorzaakt in de woning een volgens NEN 5077 een bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB (artikel 3.9, lid 1 Bouwbesluit 2012). De toevoer, de afvoer en de uitblaaskanalen van de WTW-installatie dienen daarom te worden voorzien van geluiddempers van voldoende lengte, nader te bepalen door de installateur.
- De kiepramen moeten een vergrendeling van de maximale opening hebben (10 cm doorgang op 0,85 m + vloerpeil).

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).

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	1/10	Tekening BA01 - gevels, plattegronden bestaand.
Bijlage	2/10	Tekening BA02 - gevels, plattegronden nieuw.
Bijlage	3/10	Tekening BA03 - overzicht GO, VG en gebruiksfuncties.
Bijlage	4/10	Tekening BA04 - situatie.
Bijlage	5/10	Tekening BA10 - constructief.
Bijlage	6/10	Tekening BA20 - principe doorsneden.

Zaaknummer 3167029

Bijlage	7/10	Berekening noodafvoeren.
Bijlage	8/10	Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage	9/10	Productinformatie.
Bijlage	10/10	Statische berekeningen.

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.

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