

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 3206976
Uw aanvraag van 4 juli 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 29 augustus 2022

Geachte heer XXX,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer XXX van Bouw- en Tekembureau Constructief, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw (stolp) aan de Oosterweg 9 in Oosterend.

Wij hebben uw aanvraag ook 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* 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 nieuwbouw van een bedrijfsgebouw (stolp) ten behoeve van de bestemming agrarisch.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 21 juli 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 24 juli 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de enkelbestemming Agrarisch - Oude land (artikel 5) met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 55).
- De aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de afstand tussen gebouwen en overkappingen. Op grond van de bestemmingsplanregels mag deze afstand maximaal 25 meter bedragen. De gevraagde nieuwbouw komt op een afstand van zo'n 64 meter van het dichtstbijzijnde gebouw en is daarmee in strijd met de regel vanuit het bestemmingsplan.

- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning hiervan af te wijken in die zin dat het bouwen van een gebouw op een grotere afstand mogelijk is, indien de noodzaak daarvan uit oogpunt van de bedrijfsvoering is aangetoond.
- Naar ons oordeel is de nieuwbouw op deze locatie stedenbouwkundig akkoord en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Dit omdat het hier gaat om een vergelijkbare situatie als de bestaande toestand.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het bouwen op een afstand van meer dan 25 meter van andere gebouwen en overkappingen.
- Uit de aanvraag is gebleken dat de nieuw te bouwen bedrijfsgebouw, de stolpschuur, uitsluitend gebruikt zal worden voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden. Wonen is hierbij uitgesloten.
- Op 24 juli 2022 is er een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend.
- Het bouwplan 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 3 augustus 2022 en voldoet 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

Constructie

- Uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling bij de gemeente Texel aangeleverd te worden. Pas na goedkeuring van deze constructieve gegevens mag gestart worden met 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). De constructieberekening bevat een sondeerrapport waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering en begane grondvloer en het uitgewerkte kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Archeologie

- Gezien de ouderdom van de stolp, adviseert Archeologie West-Friesland allereerst een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de sloop. Het uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek heeft geen wettelijke basis als het pand geen monumentenstatus heeft. Medewerking bij dit onderzoek is echter gewenst.
- Vanwege de hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is het van belang dat bij de sloop van de bestaande bebouwing geen bodemroering plaatsvindt. Er dient te worden **gesloopt tot aan het maaiveld en niet dieper**. Vloeren van de stolpboerderij mogen worden verwijderd, maar de funderingen van de boerderij en de structuren van binnen het pand (bijvoorbeeld kelders en waterputten) dienen in de grond te blijven zitten. De sloop dient voorafgaand aan de start te worden gemeld, zodat deze kan worden gemonitord. De monitoring is kosteloos en zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week

van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de sloopwerkzaamheden. U kunt contact opnemen via archeologie@hoorn.nl of bellen naar 06-11648953.

- Na de sloop van de huidige bebouwing tot aan het maaiveld is in verband met de hoge archeologische waarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd en de verwachting voor de IJzertijd en vroege Middeleeuwen een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een 'vlakdekkende archeologische opgraving' (conform SIKB BRL protocol 4004) voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld (conform SIKB BRL protocol 4001). Archeologie West-Friesland kan een dergelijk onderzoek uitvoeren, maar het kan ook door een gecertificeerd archeologisch bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer.
- Archeologie West-Friesland verzoekt om spoedig overleg te plegen met de projectontwikkelaar en/of koper om afspraken over het vervolgtraject te maken (M.H. Bartels, 06-30468593).
- Mogelijke bodemsanering heeft grote gevolgen voor de ontgravingsstrategie tijdens het archeologisch onderzoek. Het archeologisch onderzoek ontgraft tot aan de onderkant van de bewoningslaag. Het heeft onze aanbeveling om voor het starten van het vooronderzoek naar de bodemkwaliteit (zie CROW 400 hoofdstuk 2 onderzoeksfase 2.1) contact op te nemen met een archeoloog om de onderkant van de bewoningslaag en dus de diepte van de boringen te bepalen. Als mede een strategie voor sanering te bepalen ten behoeve van het opstellen van een V&G plan (zie CROW 400 hoofdstuk 3 ontwerpfasen 3.2).

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 1/6 Bestaande toestand tekeningen.
Bijlage 2/6 Situatietekening.
Bijlage 3/6 Ontwerptekening.
Bijlage 4/6 Tekening doorsnede A-A.

Zaaknummer 3206976

Bijlage 5/6 Tekening doorsnede B-B.

Bijlage 6/6 Tekening technische plattegronden.

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 XXX,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving