

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 3195891
Uw aanvraag van 10 juni 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 4 oktober 2022

Geachte mevrouw XXX,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer XXX van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de verbouw van een pakhuis naar appartementen aan de Warmoesstraat 17 in Den Burg. 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 en 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de verbouw van een pakhuis naar appartementen.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 29 juni 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 18 juli 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg Centrum met de enkelbestemming Centrum - 2 (artikel 9) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).
- De aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de dakhelling en het bijbehorende bouwwerk op de 1^e etage.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een gebouw en overkapping minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. Het pakhuis wordt uitgevoerd met een dakhelling van 26 graden. Het bouwplan is hiermee in strijd met de regels.
- In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen waardoor 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.

- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen. Het bijbehorende bouwwerk bevindt zich op de 1^e verdieping. De goothoogte is hierdoor 6,5 meter. Het bouwplan is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Ook mag op grond van de bestemmingsplanregels de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste 6 meter bedragen en ten minste 0,5 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het gebouw waarin wordt gewoond, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen. Door het bijbehorende bouwwerk op de 1^e verdieping te plaatsen ontstaat een bouwhoogte van 8,1 meter en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- De voorgeschreven goot- en bouwhoogte worden voor het bijbehorende bouwwerk overschreden. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken.
- Met toepassing van artikel 4, lid 1, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het voorliggende ontwerp.
- De afwijkingen van de goot- en bouwhoogte zijn in verhouding relatief klein ten opzichte van de aanwezige bouwmogelijkheid die er is. De afwijkingen zijn functioneel, omdat er geen bezwaren zijn voor de realisatie van een bijbehorend bouwwerk op de 1^e verdieping. Stedenbouwkundig wordt er geen onevenredige 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 en een kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de verbouw van het pakhuis met een afwijkende dakhelling en een bijbehorend bouwwerk met een afwijkende goot- en bouwhoogte.
- Op 18 juli 2022 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit en de brandveiligheid. Ook hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen.
- De gevraagde planaanpassing is op 29 juli 2022 compleet ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan het onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 6 juli 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

Brandveiligheid

- De trappen en de vloeren in het trappenhuis (extra beschermde vluchtroute) dienen te voldoen aan brandklasse Cfl en rookklasse S1fl (artikel 2.69 en 2.73 Bouwbesluit). De brand- en rookklasse dient bij oplevering met een productcertificaat te worden aangetoond.
- De gevelopeningen op de 1^e verdieping dienen 30 minuten brandwerend te zijn in 2 richtingen om brandoverslag te voorkomen (artikel 2.85m Bouwbesluit 2012 en NEN 6068). De brandwerendheid kan met productcertificaten worden aangetoond.

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

Brandveiligheid

- Voor een goed leefklimaat in de woningen is een goede geluidwering tussen het trappenhuis en de woningen van groot belang. Dat geldt ook voor de beperking van galm in het trappenhuis en het trillingsvrij bevestigen van de trap aan de vloeren en wanden. Het Bouwbesluit verwijst voor deze aspecten naar het rechtens verkregen niveau (artikel 3.14 en 3.18 Bouwbesluit). Omdat het hier gaat om een functiewijziging naar woonfuncties, is er geen rechtensverkegen niveau vast te stellen.

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 ecoloog 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 1/5	Tekening S01 - situatie.
Bijlage 2/5	Tekening 20 - ontwerp-tekening.
Bijlage 3/5	Tekening 30 - technische uitwerking.
Bijlage 4/5	Constructief rapport controle balklaag bij brand.
Bijlage 5/5	Rapport brandveilige houten trap.

Kosten

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

Zaaknummer 3195891

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