

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 3194450
Uw aanvraag van 7 juni 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 2 december 2022

Geachte heer XXX,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer XXX van LA Architecten Ingenieurs B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 3 appartementen en een werkplaats met showroom aan de Julianastraat 2 en 2A 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 activiteit: *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 3 appartementen en een werkplaats met showroom.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 28 juni 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 1 augustus 2022 heeft u gevraagd om een verlenging van de opschorttermijn met 6 weken, daarmee hebben wij ingestemd. Op 9 september 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de:
 - enkelbestemming Wonen - Gemengd (artikel 27);
 - dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35);
 - maatvoering maximum goothoogte 7,50 meter en maximum bouwhoogte 10,00 meter;
 - maatvoering dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
- Het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de grootte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw en de dakhelling.

- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen, tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen. De bijbehorende bouwwerken bedragen in totaal 60 m², dit is meer dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte en is hiermee in strijd met de regels.
- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze regel van het bestemmingsplan in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Het bijbehorend bouwwerk is in grootte en hoogte vergelijkbaar met de bestaande situatie, dus heeft dit geen onevenredig gevolg voor de buurpercelen. Het bouwplan is stedenbouwkundig akkoord om van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw af te wijken (binnenplanse wijziging). Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van gebouwen en overkappingen minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De nieuwbouw wordt deels met een plat dak uitgevoerd en is hiermee in strijd met de regels.
- In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid 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.
- Stedenbouwkundig is er sprake van een kap en wordt er invulling gegeven aan de goot- en nokhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande situatie. Het platte deel van het dak is niet zichtbaar en kan op deze wijze worden gebruikt voor zonnepanelen (duurzaamheid). Het platte dak aan de rechterkant van de voorgevel is conform bestaand. Wij kunnen om die reden medewerking verlenen door van de voorgeschreven dakhelling af te wijken en te bouwen met een plat dak (binnenplanse afwijking). Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op 18 oktober 2022 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, de brandveiligheid en het bestemmingsplan. Ook hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag éénmalig met 6 weken te verlengen.
- De gevraagde planaanpassing is op 7 november, 21 november en 30 november ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- U heeft bij deze aanvraag ook een slooptekening en sloopveiligheidsplan aangeleverd. Deze documenten zijn geen onderdeel van de vergunning en zijn om deze reden niet inhoudelijk beoordeeld. U dient deze documenten aan te leveren wanneer u een melding sloop indient.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 5 oktober 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

- Indien de staalconstructie van de 2e verdieping onderdeel is van de hoofddraagconstructie dient deze 60 minuten weerstand te hebben op bezwijken bij brand (artikel 2.10, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit dient ten minste 3 weken voor start van de bouwwerkzaamheden te worden berekend door de hoofdconstructeur.
- De 1^e verdiepingvloer tussen de bedrijfsruimte op de begane grond en de bovengelegen woonfunctie dient ten minste 60 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag te bezitten (artikel 2.84 Bouwbesluit 2012). Dit in afwijking van doorsnede B-B en C-C van tekening B02.
- Van de lichtkoepel van ruimte 0.18 dient bij oplevering de brandwerendheid met een productcertificaat te worden onderbouwd.
- Van de brandwerende deuren dient bij oplevering de brandwerendheid met een productcertificaat te worden onderbouwd.
- In de werkplaats is een geschikt blusmiddel met een netto blusinhoud van ten minste 6 liter aanwezig (artikel 6.31 Bouwbesluit). Het type blusmiddel is afgestemd op de werkzaamheden.

Brandveiligheid

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting bij de gemeente Texel ter goedkeuring aangeleverd te worden (artikel 8.2 tot en met 8.7 Bouwbesluit 2012). Het bouwveiligheidsplan dient in te gaan op de risico's voor de omgeving en de te nemen maatregelen. Dit geldt ook voor de aspecten zoals geluidhinder, trillinghinder en stofhinder. Het gebruik van de openbare weg als bouwplaats is alleen toegestaan na toestemming van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Texel.
- Van de bodemwisselaar moet worden aangetoond dat na een periode van 25 jaar de minimale gemiddelde aanvoer- en retourtemperatuur van de bron niet onder de 5 graden Celsius komt bij een maximaal ontwerptemperatuurverschil van 3 K. Dit kan met een berekening met het programma EED of gelijkwaardig aangetoond worden.
- De permanente aanlijnvoorziening dient door te lopen tot aan het dakluik (artikel 6.53 Bouwbesluit 2012).

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 1/23	Tekeningenlijst.
Bijlage 2/23	Tekening B01 - Plattegronden en situatie.
Bijlage 3/23	Tekening B02 - Gevels en doorsneden.
Bijlage 4/23	Tekening B03 - Details.
Bijlage 5/23	Tekening B04 - Riolering.
Bijlage 6/23	Ventilatie/Spui/Daglicht/Go/Mpg en Beng berekening.
Bijlage 7/23	Tekening BB01 - Bouwbesluit begane grond.
Bijlage 8/23	Tekening BB02 - Bouwbesluit - 1 ^e verdieping.
Bijlage 9/23	Tekening BB03 - Bouwbesluit - 2 ^e verdieping.
Bijlage 10/23	Uitgangspunten nieuwbouw.
Bijlage 11/23	Constructief adviesrapport.
Bijlage 12/23	Constructieprincipe begane grond/1 ^e verdieping.
Bijlage 13/23	Constructieprincipe 2 ^e verdieping/dak.
Bijlage 14/23	Constructieprincipe doorsnede.
Bijlage 15/23	Sondeerrapport.
Bijlage 16/23	Brandoverslag berekening.
Bijlage 17/23	Bouw akoestisch rapport.
Bijlage 18/23	Veiligheid en gezondheidsplan.
Bijlage 19/23	Checklist veilig onderhoud op- en aan gebouwen 2012.
Bijlage 20/23	Stikstofberekening (bouwfase).
Bijlage 21/23	Stikstofberekening (gebruiksfase).
Bijlage 22/23	Binnen oppervlakte temperatuurfactor.
Bijlage 23/23	Productcertificaten.

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.

Zaaknummer 3194450

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

XXX,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving