

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 3464101
Uw aanvraag van 6 juni 2024

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 30 oktober 2024

Geachte

U vroeg, via uw gemachtigde-ME-2 architecten bna B.V., een omgevingsvergunning aan voor de Dorpsstraat 7-9 in De Koog. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit(en) aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over de verbouw van een bestaand pand tot 6 appartementen.

Besluit

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de verbouw van een bestaand pand;
- Bouwactiviteit (technisch) voor de verbouw van een bestaand pand;
- Afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het bouwen met een afwijkende goothoogte.

In de bijlage leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

De bijlagen en gewaarmerkte stukken maken onderdeel uit van dit besluit.

Voorschriften

- De brandwerendheid en de branddoorslag van de kozijnen en ramen dienen minimaal dezelfde brandwerendheid te hebben als de gevel (30 minuten brandwerend) ter plaatse van de buitentrap aan de zuidgevel.
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw dient de brandwerendheid van de luifel te worden aangeleverd ter beoordeling en goedkeuring.
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen detailconstruictietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden ter beoordeling. Pas na goedkeuring van de gegevens mag worden begonnen met de werkzaamheden.

De constructietekeningen bevatten onder meer de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/11	Tekening DO-01 - ontwerp (d.d. 24-09-2024).
Bijlage 2/11	Tekening BS-01 Bestaande situatie (d.d. 05-06-2024).
Bijlage 3/11	Tekening PD-01 principedetails (d.d. 05-06-2024).
Bijlage 4/11	Bouwbesluitberekeningen (d.d. 17-07-2024).
Bijlage 5/11	WPAC-geluid (d.d. 16-07-2024).
Bijlage 6/11	Brandbeveiligingsconcept (17-07-2024).
Bijlage 7/11	Statische berekening (d.d. 26-07-2024).
Bijlage 8/11	ETFAL (d.d. 24-10-2024).
Bijlage 9/11	Tekening te verbouwen winkelpand aan de Dorpsstraat (d.d. sept. 1977).
Bijlage 10/11	Schetsen verbouw 2005 (d.d. 17-02-2005).
Bijlage 11/11	Ontwerptekening Verbouw café 2005 (d.d. 10-10-2005).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Aanvraagformulier met de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers:
 - 20240606 01134 000 (ingediend op 06-06-2024);
 - 20240606 01134 001 (ingediend op 18-07-2024);
 - 20240606 01134 002 (ingediend op 28-07-2024);
 - 20240606 01134 003 (ingediend op 10-09-2024);
 - 20240606 01134 004 (ingediend op 24-09-2024);
 - 20240606 01134 005 (ingediend op 15-10-2024);
 - 20240606 01134 006 (ingediend op 15-10-2024);
 - 20240606 01134 007 (ingediend op 24-10-2024).
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen (ingediend op 18-07-2024).
- Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid (ingediend op 18-07-2024).
- Akte van levering eigendom (ingediend op 18-07-2024).
- Ontheffing van de parkeernorm (d.d. 14-10-2024).

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Bouwactiviteit (technisch)	€ xxxx
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	€ xxxx
Adviescommissie omgevingskwaliteit	<u>€ xxxx</u>
Totaal	€ xxxx

U krijgt een rekening om dit bedrag aan ons te betalen.

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

- *Start werkzaamheden*
Met bouwen mag pas worden begonnen als u ons gemeld heeft dat de werkzaamheden gaan starten. Dit is altijd nodig. U moet dit minimaal 2 werkdagen voordat de werkzaamheden beginnen melden.
- *Beëindiging van de werkzaamheden*
Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk moet u ons eerst laten weten dat de bouwwerkzaamheden beëindigd zijn. Dit moet de eerste dag na het beëindigen van de werkzaamheden. Hiermee controleert de gemeente of bouwwerkzaamheden volgens de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.

Hoe informeert u ons?

- Ga naar het Omgevingsloket (externe link).
- Klik op aanvragen.
- Kies dan bij activiteiten: Bouwactiviteit (technisch) - Informatie.

Wanneer trekken wij de vergunning in?

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als er binnen 1 jaar na verzending van dit besluit geen gebruik gemaakt is van deze vergunning. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder via Toezicht@texel.nl.

Wat is van belang bij de werkzaamheden?

- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*
Elk bouwwerk moet aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 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 Bbl.
- *Bouwen buiten het broedseizoen*
Broeden er misschien vogels in of dicht bij de locatie? Dan adviseren wij u om pas na het broedseizoen te starten met de werkzaamheden. Of de werkzaamheden tijdelijk stil te leggen. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.
- *Houdt u voor en tijdens de bouwwerkzaamheden aan de natuurbeschermingsregels*
 - In de Omgevingswet staan ook regels over beschermde plant- en diersoorten en dat u die niet mag verstoren of doden. Ook mag u hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet beschadigen of kapotmaken. Een erkende ecooloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecooloog wat u moet doen vóórdát u aan het werk gaat en hoe u plant- en dier kunt beschermen.
Meer informatie kunt u vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (<https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur>).

- Uw activiteit veroorzaakt mogelijk stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Wij adviseren u te onderzoeken of u een omgevingsvergunning voor een Natura-2000-activiteit nodig heeft. Of de stikstofemissie als gevolg van een activiteit leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan worden berekend met het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator. Als blijkt dat een activiteit effect heeft op een Natura 2000-gebied en significante gevolgen op voorhand niet zijn uit te sluiten, kunt u een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aanvragen via [deze website van het DSO](#).

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.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. de Waard,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

Bijlage:

- Bijlage - Onderbouwing besluit (omgevingsplan)
- Bijlage - Onderbouwing besluit (technisch)

BIJLAGE - Onderbouwing besluit (omgevingsplan)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van de regels in het omgevingsplan.

Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De bestemmingsplannen zijn hiermee van rechtswege ondergebracht in een tijdelijk omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over de realisatie van 6 appartementen aan de Dorpsstraat 7-9 in De Koog.
- De bijlagen bij de aanvraag waren onvoldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Op 27 juni 2024 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn is hiermee stopgezet. De aanvullende stukken zijn op 28 juli 2024 ontvangen. De aanvraag is hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (*onderdeel* Bestemmingsplan De Koog 2013, het reparatieplan De Koog 2015 en de Partielle herziening Centrum De Koog).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Centrum (artikel 8) en Waarde - Archeologie 2 (artikel 29) van toepassing met een maximale goothoogte van 7,00 meter, een maximale bouwhoogte van 10,00 meter en een minimale dakhelling van 0 graden en een maximale dakhelling van 60 graden.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, omdat er aan de achterzijde van het pand wordt gebouwd met een hogere goothoogte.
- De aanvraag behandelen wij daarom als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) hiervoor is de activiteit Afwijken van de regels in het omgevingsplan van toepassing.
- Hiervoor is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aangeleverd.
- Op 29 augustus, 2 oktober en op 23 oktober 2024 hebben wij u door middel van een planaanpassing de mogelijkheid gegeven de ETFAL aan te passen. Ook hebben wij op 29 augustus 2024 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beoordelingstermijn op de aanvraag met 6 weken te verlengen.
- U heeft op 7 oktober 2024 verzocht om aanleverdatum voor de planaanpassing op te schorten met 15 dagen en daarmee ook de beslistermijn op te schorten. Hiermee hebben wij ingestemd.
- De aangeleverde ETFAL is toereikend om een beoordeling te maken. Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het bouwen met een afwijkende goothoogte.
- Het plan is besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit van 18 september 2024 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan voor ontheffing van de parkeernorm.

- Op grond van artikel 35 van het tijdelijke omgevingsplan kan een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden als op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Op basis van de Nota Parkeernormen Texel 2015 wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Uit de toetsing van de aanvraag blijkt dat er in het bouwplan niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
- In afwijking hiervan kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hierbij overwegen wij dat:

- De locatie in het centrum van De Koog ligt en er in het plan geen mogelijkheid is om parkeergelegenheid te realiseren.
 - Er hierom een verzoek is gedaan tot ontheffing van de parkeereis.
 - Er in de bestaande situatie voor de bestaande woning een parkeereis is van 1,7 parkeerplaatsen voor de aanwezige bovenwoning.
 - Er in het bouwplan 8 parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners en bezoekers.
 - Er in het plan dus een tekort ontstaat van 6,3 parkeerplaatsen.
 - Er in de nabijheid voldoende parkeergelegenheid is op de grote parkeerterreinen.
 - Er veel vraag is naar woongelegenheden en dit bouwplan voorziet in deze vraag.
 - De mogelijkheid om af te wijken vaker wordt toegepast in de dorpskernen om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Wij zien daarom geen reden om niet mee te werken aan een afwijking op grond van artikel 35 (parkeren) van het tijdelijke omgevingsplan.
 - Wij verlenen ontheffing van de voorgeschreven parkeernorm.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een bouwactiviteit (omgevingsplan) te verrichten.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels.
- Artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet, waarin staat dat de beslistermijn eenmalig met maximaal 6 weken kan worden verlengd.
- Artikel 22.26 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.

Zaaknummer 3464101

- Artikel 22.280 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen.

BIJLAGE - Onderbouwing besluit Bouwactiviteit (technisch)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch).
Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- Bij de beoordeling aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldeed het bouwplan in eerste instantie niet aan de eisen.
- Op 29 augustus 2024 bent u in de gelegenheid gesteld om uw bouwplan aan te passen.
- Op 10 en 24 september 2024 zijn aangepaste gegevens aangeleverd.
- Het gevraagde bouwplan is in hoofdlijnen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving getoetst. Het is aannemelijk gemaakt dat het gevraagde bouwplan voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving als wordt voldaan aan de voorschriften.
- De ingediende constructiegegevens zijn op hoofdlijnen gecontroleerd, deels mogelijk steekproefsgewijs. Er zijn onderdelen nagerekend. De aanvrager en betrokken partijen blijven verantwoordelijk voor de correctheid van de ingediende stukken en een correcte uitvoering.
- Dit betekent in dit geval dat wij voor dit project enkel de inhoudelijke beoordeling aan het Bbl beperkt hebben tot de constructieve opzet, de brandveiligheid en de gezondheid.
- Uit de AERIUS-berekening en de onderbouwing van 15 oktober 2024 blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie plaatsvindt op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een bouwactiviteit (technisch) te verrichten.
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit.
- Artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit voldoet aan de beoordelingsregels van een bouwactiviteit.
- Het Bbl waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.