

XXX
XXX
XXX

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 3493004 Contactpersoon XXX
Uw aanvraag van 11 september 2024 Telefoonnummer XXX
E-mailadres XXX

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 12 november 2024

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde M.H. Rood, een omgevingsvergunning aan voor de Jacob Daalderstraat 5 tot en met 23 en 2 tot en met 30 in Oosterend. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit(en) aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

De aanvraag gaat over het realiseren van 25 nieuwbouw woningen (21 huurwoningen en 4 koopwoningen).

Besluit

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de nieuwbouw van 25 woningen en deze te gebruiken en in stand te houden.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor het bouwen met een afwijkende goothoogte.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplans) voor het bouwen met een afwijkende dakhelling.

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

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

Let op! Uw aanvraag valt onder de Wet Kwaliteitsborging. U mag het project pas uitvoeren nadat er een complete bouwmelding is ingediend.

Procedure

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

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/6 M3 Situatietekening Oosterend (d.d. 06-09-2024).
Bijlage 2/6 M3 Tekeningen Oosterend (d.d. 21-02-2024).
Bijlage 3/6 M3 Renvooi-Berg (d.d. 21-02-2024).
Bijlage 4/6 ETFAL-Oosterend (04-11-2024).
Bijlage 5/6 Aanlegtekening bouwrijp 20220013.04-BR-01 Oosterend A3.0 (d.d. 02-05-2023).
Bijlage 6/6 Aanlegtekening woonrijp 20220013.04-WR-01 Oosterend B1.1.(d.d. 09-09-2024).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer(s) 20240911 00807 000 (ingediend op 11-09-2024), 20240911 00807 001 (ingediend op 08-10-2024), 20240911 00807 002 (ingediend op 21-10-2024) en 20240911 00807 003 (ingediend op 04-11-2024).
- Verkennend Bodemonderzoek Oosterend (051004246) (d.d. 16 april 2021).
- 3D-impressies Oosterend (d.d. 09-04-2024).
- M3 Materiaalstaat Oosterend (d.d. 09-04-2024).
- Stenen en pannen Oosterend (d.d. 09-04-2024).
- Memo Stikstofberekening Oosterend (d.d. 22-02-2023).

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxx
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€ xxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplans)	€ xxx
Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	€ xxx
Totaal	€ xxx

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. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.
- *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. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.

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?

- *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)*
Uw aanvraag omgevingsvergunning valt onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Dit betekent dat u een kwaliteitsborger moet inhuren. Op de website Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (www.tlokb.nl) vindt u een lijst met kwaliteitsborgers.
U mag niet beginnen met bouwen voordat u een complete bouwmelding heeft ingediend via het Omgevingsloket. Dit doet u minimaal 4 weken voor de bouw begint. Hier geeft u ook aan wie uw kwaliteitsborger is. Meer over wat u moet regelen voor de Wkb leest u op www.texel.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb/.
- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*
Ook als de woningen worden gebouwd onder de Wkb geldt dat elk bouwwerk moet voldoen aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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.
- *Bodem*
 - ✓ De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond dat men niet meer op de locatie kwijt kan, kan afgevoerd worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform paragraaf 3.2.26 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
 - ✓ Indien voor de gewenste ontwikkeling graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd dient er op grond van paragraaf 4.119 van het Bal een melding graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde worden ingediend in het omgevingsloket. Dit moet worden gedaan als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³.
- *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 dat u beschermde plant- en diersoorten niet mag verstoren of doden. Ook mag u hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet beschadigen of kapotmaken.
De effectenindicator geeft aan dat er in het plangebied de mogelijkheid bestaat dat er 3 soorten voorkomen uit de top 30 wettelijke beschermde soorten, namelijk de gewone dwergvleermuis, de laagvlieger en de ruige dwergvleermuis.

Een erkende ecooloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecooloog wat u moet doen vóórdat 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>).

- *Stikstof*

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 Home - Omgevingsloket (<https://www.overheid.nl>).

Bij de aanvraag is een stikstofberekening aangeleverd van 22 februari 2023. Inmiddels is de AERIUS calculator diverse keren geactualiseerd. Wij adviseren u daarom een nieuwe berekening te maken.

Bezwaar

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 - Onderbouwing besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van 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.
- Uw aanvraag gaat over de nieuwbouw van 25 woningen (21 huurwoningen en 4 koopwoningen).
- De bijlagen bij de aanvraag waren niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 1 oktober 2024 bent u in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- U heeft op 8 oktober 2024 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (*onderdeel* bestemmingsplan Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Aaneengebouwd (artikel 5), een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 4,5 meter, een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 7) en deels een bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, met uitzondering van de goothoogte en de dakhelling.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de goothoogte van de woning maximaal 3,00 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. De gevraagde goothoogte is deels circa 6 meter en de dakhelling wordt gedeeltelijk in plat gebouwd en bedraagt deels circa 62 graden. De aanvraag is hiermee in strijd met de beoordelingsregels. Hiervoor is de activiteit: Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing.
- Voor de goothoogte biedt het tijdelijke omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheid.
- Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan. De aanvraag wordt daarom behandeld als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing.
- Om af te kunnen wijken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een Etfal aangeleverd. U bent op 17 en 31 oktober 2024 in de gelegenheid gesteld om de Etfal aan te vullen.
- Op 31 oktober 2024 hebben wij ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen met maximaal 6 weken.
- U heeft op 21 oktober en 4 november 2024 een aangepaste Etfal aangeleverd.

- De Etfal van 4 november 2024 maakt onderdeel uit van deze aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Uit de aangeleverde Etfal blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het bouwen met een afwijkende goothoogte.
- Voor de dakhelling biedt het tijdelijke omgevingsplan een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen 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.
- Er wordt gebouwd met een dakhelling van 62,5 graden ter plaatse van de dwarskappen op de kopwoningen van de blokken K, L en N. Hiervoor is de volgende toelichting aangeleverd:

Deze overschrijding komt voort uit het inpassen van het door Stichting Woontij opgegeven woonprogramma in het volgens bestemmingsplan toegestane volume voor de kopwoningen van de rijen, welke in de PMC-3 categorie van de Woonstandaard dienen te vallen. Dit betekent dat er met drie slaapkamers op de verdieping, waarin de zogenaamde matjes van de Woonstandaard dienen te vallen, deze dakhelling om twee redenen noodzakelijk is: om de minimale breedte van slaapkamer 2 en de naastgelegen badkamer te kunnen inpassen conform de Woonstandaard, alsmede om de nokhoogte van de dwarskap op gelijke hoogte te krijgen met de nokhoogte van de langskap over de tussenwoningen.

De gevelkapellen en wolfseinden ter plaatse van de blokken K, L, M en N worden gebouwd in combinatie met een plat dak. Deze overschrijding komt voort uit het inpassen van het door Stichting Woontij opgegeven woonprogramma in het volgens bestemmingsplan toegestane volume voor de kopwoningen, welke in de PMC-3 categorie van de Woonstandaard dienen te vallen. Dit betekent dat er met drie slaapkamers op de verdieping, waarin de zogenaamde matjes van de Woonstandaard dienen te vallen, het toepassen van een gevelkapel ter plaatse van slaapkamer 3 in de zijgevel noodzakelijk is.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met de afwijkende dakhelling geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Het plan is besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit van 23 oktober 2024 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport aangeleverd. Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 is uitgevoerd. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 27 september 2024 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- De technische en constructieve gegevens in de ontvangen documenten zijn niet getoetst. Deze maken geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.

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 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 tijdelijke 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.
- Artikel 22.280 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.