

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 3492850
Uw aanvraag van 11 september 2024

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 18 november 2024

Geachte XXX,

U vroeg, via uw gemachtigde XXX, een omgevingsvergunning aan voor de Schipper Boonstraat 7 tot en met 69 en 20 tot en met 30 in De Cocksdorp. 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 38 woningen (26 huurwoningen en 12 koopwoningen).

Besluit

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de nieuwbouw van 38 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.

Voorschriften

- De openbare weg wordt gebruikt als opstelplaats voor de tankautospuit en het redvoertuigen dient bestand te zijn van een aslast van 11,5 ton en het gewicht van een voertuig met een massa van 25 ton en een stempeldruk van 80 ton per m².
- De brandkranen moeten een debiet leveren van ten minste 500 liter per minuut gedurende 1 uur.

Procedure

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

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/6	M3 situatietekening De Cocksdoorp (d.d. 06-09-2024).
Bijlage 2/6	M3 tekening De Cocksdoorp (d.d. 06-09-2024).
Bijlage 3/6	M3 Renvooi-Berg (d.d. 21-02-2024).
Bijlage 4/6	ETFAL De Cocksdoorp (d.d. 04-11-2024).
Bijlage 5/6	20220013.03-WR-01 Aanlegtekening Woonrijp (d.d. 09-09-2024).
Bijlage 6/6	20220013.03 BR-01 Aanlegtekening Bouwrijp (d.d. 12-01-2024).

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 00218 000 (ingediend op 11-09-2024), 20240911 00218 001 (ingediend op 08-10-2024), 20240911 00218 002 (ingediend op 21-10-2024) en 20240911 00218 003 (ingediend op 04-11-2024).
- Verkennend Bodemonderzoek De Cocksdoorp (051004248) (d.d. 4 mei 2021).
- 3D-impressies De Cocksdoorp (d.d. 09-04-2024).
- M3 Materiaalstaat De Cocksdoorp (d.d. 09-04-2024).
- Stenen en pannen De Cocksdoorp (d.d. 09-04-2024).

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ 235,90
Beoordeling welstand	€ 43,50
Afwijken van de regels in het omgevingsplan	€ 235,90
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	€ 235,90
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 94,45
Totaal	€ 845,65

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/.
- **Vergunning Werk of werkzaamheden ontgraven water**
Op de locatietekening is oppervlaktewater ingetekend. Deze is deels gesitueerd op percelen met de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond. Hier is volgens de regels van het tijdelijke omgevingsplan voor het graven en/of dempen en/of het verbreden van sloten, watergangen en/of waterpartijen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen zijnde bouwwerk of werkzaamheden benodigd.
- **Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving**
Ook als 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 over beschermde plant- en diersoorten en dat u deze niet mag verstoren of doden. Ook mag u hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet beschadigen of kapotmaken. Uit de effectenindicator blijkt dat er naast overig wettelijke beschermde mogelijk top 30 soorten voorkomen in het gebied, namelijk de laatvlieger en de bruine kikker. Mogelijk is er in dit geval een ontheffing noodzakelijk voor de Flora en Fauna activiteit.
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>).

- *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>).

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.

Zaaknummer 3492850

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 38 woningen.
- Op 8 oktober 2024 heeft u aanvullende informatie aangeleverd. De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Op 4 november 2024 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag verlengd omdat wij nog niet klaar waren met de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (*onderdeel De Cocksdorp Verlengde Schipper Boonstraat*).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Aaneengebouwd (artikel 5) van toepassing met een maximale bouwhoogte van 9 meter, een maximale goothoogte van 4,5 meter, een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 60 graden 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 4,50 meter bedragen. De gevraagde goothoogte is ter plaatse van bouwblok O, P, Q, R, S, en T deels circa 6 meter.
- Voor het bouwen met een hogere goothoogte is in het tijdelijke omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen.
- Medewerking kan worden verleend door af te wijken van de regels in 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).
- Op 21 oktober 2024 is een Etfal aangeleverd. Op 4 november is een aangepaste versie aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de 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.
- De dakhelling mag volgens de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. Er wordt gebouwd met een dakhelling van 62,5 graden bij bouwblok O,R, S en T.
- Voor het bouwen met een afwijkende dakhelling biedt het tijdelijke omgevingsplan een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of verhoogd, mits

geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

- Hiervoor is de volgende toelichting aangeleverd:
Bij deze het verzoek medewerking te verlenen aan de toepassing van een dakhelling van 62,5 graden ter plaatse van de dwarskappen op de kopwoningen van de blokken O, R, S en T. 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.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met de afwijkende dakhelling 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 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 25 oktober 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 tijdelijke 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.