

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 3482065
Uw aanvraag van 25 juli 2024

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (omgevingsplan) Verzenddatum 19 november 2024

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde R. Drost, een omgevingsvergunning aan voor het Skillerveld 34 en 36 in Oudeschild. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan).

De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een twee-onder-één-kapwoning.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de nieuwbouw van 2 woningen (twee-onder-één-kap) en deze in stand te houden en te gebruiken;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor het gedeeltelijk bouwen met een afwijkende goothoogte.

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

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

Procedure

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

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 tweekapper ontwerp4 (ingediend op 11-09-2024).
Bijlage 2/2 INHOUDSOPGAVE. ETFAL, evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderbouwning (ingediend op 11-09-2024).

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

- Aanvraagformulier met de Bouwactiviteit (omgevingsplan) met het verzoeknummer 2024072500110 000 (d.d. 25-07-2024); verzoeknummer 2024072500110 001 (ingediend op 27-08-2024); verzoeknummer 2024072500110 002 (ingediend op 11-09-2024).
- Aangepast bodemonderzoek 051004241 (ingediend op 05-09-2024).
- Plintsteen (ingediend op 11-09-2024).
- Gevelsteen (ingediend op 11-09-2024).
- Dakpan 00 (ingediend op 11-09-2024).
- Dakpan 01 (ingediend op 11-09-2024).
- Onderbouwing hogere goothoogte (ingediend op 27-08-2024).

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Afwijken van de regels in het omgevingsplan (BOPA)	€ xxxx
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ xxxx
Adviescommissie omgevingskwaliteit	€ xxxx
Totaal	€ xxxx

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

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.

- *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.
- *Graven in de bodem*
Als er graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie dan moet 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 geldt als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³.

Indien er bij de bouwwerkzaamheden grond niet meer op de locatie kwijt kan, kan dit 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.

- *Lood in de bodem*
In de bodem op het perceel is een verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Lood in de bodem (ook onder de I-waarde) kan een risico zijn voor de gezondheid, vooral bij kinderen tot en met zes jaar. Zie voor verdere informatie en tips om risico's zoveel mogelijk te beperken: Let op lood! - OD NHN
- *Houdt u voor en tijdens de bouwwerkzaamheden aan de natuurbeschermingsregels*
In de Omgevingswet staat dat u beschermde plant- en diersoorten 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>).

Zaaknummer 3482065

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 (omgevingsplan)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de omgevingsplanactiviteit 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.
- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een twee-onder-één-kapwoning.
- De bijlagen bij de aanvraag waren niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 7 augustus 2024 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn is hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 11 september 2024 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.
- Op 7 oktober 2024 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan Oudeschild - Trompstraat en het daarbij behorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen (artikel 5), Waarde - Archeologie 4 (artikel 29) en gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 10.1) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan met uitzondering van de goothoogte.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de goothoogte maximaal 4,5 meter bedragen. Het bouwplan wordt deels met een goothoogte van 6,2 meter uitgevoerd en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt hiervoor 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 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 op 11 september 2024 een Etfal aangeleverd die onderdeel is van de aanvraag. Deze Etfal 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.
- Het plan is besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit van 23 oktober 2024 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

- De omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 19 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 omgevingsvergunning bouwen kan zonder verdere bouw- en/of gebruiksbeperkingen worden verleend.
- 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 omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 22.280 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.