Gemeente Texel .txl

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3790114
kenmerk document: bijlage 3/3
namens de burgemeester en wethouders van Texel,

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

Aanvullende ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning (BOPA)

Aanvrager:
Locatie tijdelijke unit: Slingerweg 27, 1791 AW Den Burg
Betreft: Tijdelijke plaatsing van een unit ten behoeve van een kapsalon

1. Noodzaak van de aanvraag

Als gevolg van de zeer ingrijpende brand in het pand aan de Weverstraat 37 te Den Burg, waar de kapsalon is gevestigd, is het bedrijfspand zodanig beschadigd dat voortzetting van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie niet mogelijk is. De schade is dusdanig omvangrijk dat het pand grotendeels moet worden herbouwd.

Na overleg met de aannemer is de verwachting dat de herstel- en herbouwwerkzaamheden ten minste één jaar in beslag zullen nemen. Gedurende deze periode kan de kapsalon niet vanuit de oorspronkelijke locatie worden geëxploiteerd.

Om de mogelijkheden voor een tijdelijke voortzetting van de onderneming te onderzoeken, heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Texel. Tijdens dit overleg is besproken welke informatie noodzakelijk is om een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning te kunnen beoordelen. Naar aanleiding daarvan zijn de gevraagde situatietekeningen, foto's van de unit en deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Om gedurende deze periode de bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten en de vaste klantenkring te behouden, is gekozen voor het tijdelijk plaatsen van een kapsalonunit op eigen terrein.

2. Locatiekeuze

De gekozen locatie bevindt zich op het woonperceel van de aanvrager aan de Slingerweg 27. Op de oprit vóór de bestaande schuur is circa 77 m^2 beschikbaar voor de plaatsing van de unit. Hierdoor kan de unit ruim worden geplaatst zonder dat de bereikbaarheid of het normale gebruik van het perceel wordt belemmerd.

Een andere geschikte locatie op het perceel is niet voorhanden. De gekozen plaats biedt de beste bereikbaarheid voor klanten en leveranciers en maakt het mogelijk de onderneming gedurende de herstelperiode op verantwoorde wijze voort te zetten.

3. Tijdelijk karakter

De unit wordt uitsluitend geplaatst als tijdelijke voorziening gedurende de herstelwerkzaamheden aan de bestaande kapsalon aan de Weverstraat 37. Zodra de herbouw is afgerond zal de tijdelijke unit worden verwijderd en zullen de bedrijfsactiviteiten weer vanuit de oorspronkelijke locatie worden voortgezet.

4. Maatschappelijke noodzaak

De kapsalon is al jarenlang een gevestigde onderneming op Texel en voorziet in een belangrijke dienstverlening voor een brede en vaste klantenkring.

Naast het persoonlijke belang van de aanvrager is tevens sprake van een maatschappelijk en economisch belang. Zonder een tijdelijke voorziening bestaat een reëel risico dat vaste klanten uitwijken naar andere kapsalons. Ervaring leert dat een deel van deze klanten na een langdurige sluiting niet meer terugkeert, waardoor de continuïteit van de onderneming ernstig onder druk komt te staan.

De tijdelijke kapsalonunit maakt het mogelijk de bedrijfsactiviteiten voort te zetten totdat de herbouw is voltooid en voorkomt dat een bestaande Texelse onderneming haar positie en klantenkring onnodig verliest.

De gevraagde tijdelijke afwijking van het omgevingsplan is daarmee proportioneel en dient zowel een economisch als maatschappelijk belang, terwijl de gevolgen voor de directe omgeving beperkt zijn.

5. Uitstraling en inpassing

Bij de keuze van de unit is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitstraling naar de omgeving.

• Witte houten kozijnen voorzien van HR++-beglazing;
• Gevelbekleding van fijnbezaagd Douglas hout, waardoor een natuurlijke en rustige uitstraling ontstaat die goed aansluit bij de landelijke omgeving.

Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel zoveel mogelijk behouden.

6. Verkeer en parkeren

De kapsalon beschikt op eigen terrein over voldoende ruimte voor het stallen van meerdere fietsen en daarnaast over één parkeerplaats voor een auto.

Ten opzichte van de voormalige situatie aan de Weverstraat 37 betekent dit zelfs een verbetering, aangezien daar geen parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein aanwezig was. De tijdelijke situatie leidt daarom niet tot een extra parkeerdruk in de omgeving.

7. Participatie

De direct aangrenzende buren zijn vooraf geïnformeerd over de voorgenomen plaatsing van de tijdelijke unit. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de tijdelijke situering van de kapsalon op deze locatie.

8. Conclusie

Gelet op het tijdelijke karakter van de aanvraag, de beperkte ruimtelijke impact, de aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein, de positieve afstemming met de direct omwonenden en het zwaarwegende belang van het behoud van een bestaande Texelse onderneming, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

De gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit is noodzakelijk, proportioneel en leidt niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving. Integendeel, met deze tijdelijke voorziening wordt de continuïteit van de onderneming gewaarborgd totdat de bestaande kapsalon aan de Weverstraat 37 is herbouwd.

Wij verzoeken uw college dan ook vriendelijk om medewerking te verlenen aan deze aanvraag en de gevraagde tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.

Hoogachtend,

Slingerweg 27
1791 AW Den Burg

Aan:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel

Onderbouwing tijdelijke omgevingsvergunning kapsalon unit

Datum:17-09-2026

Betreft: aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning voor het plaatsen van een kapsalon unit voor een periode van vijf jaar

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u bekend is, heeft er een zeer ingrijpende brand plaatsgevonden in mijn pand aan de Weverstraat 37 op Texel. De gevolgen hiervan zijn groot en het herstel van het pand zal een langdurig en onzeker traject worden.

Inmiddels zijn we ongeveer drie maanden verder en wordt er nog steeds, in opdracht van de verzekeringen, volop opgeruimd en worden beschadigde en niet meer bruikbare delen van het pand verwijderd. Pas wanneer deze werkzaamheden zijn afgerond, kunnen de verzekeraars de definitieve rapportages opstellen en kan volledig in kaart worden gebracht welke werkzaamheden en herstelmaatregelen noodzakelijk zijn.

Op dit moment zijn er wel gedeeltelijke opnames en rapportages beschikbaar, maar is er nog geen definitief herstelplan. Naar verwachting zal dit mogelijk over ongeveer een maand verder vorm krijgen. Vervolgens zal er overleg moeten plaatsvinden met de verzekeringen over de uit te voeren werkzaamheden, wat wel en niet vervangen moet worden en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Pas daarna kan daadwerkelijk een aannemer worden benaderd om het herstel verder uit te werken en een offerte op te stellen.

Daarbij komt dat de beschikbaarheid van aannemers momenteel een groot probleem is. Veel aannemers en gespecialiseerde bedrijven zitten voor lange tijd volgepland. Het is daarom op dit moment onmogelijk om met zekerheid aan te geven wanneer de daadwerkelijke herstelwerkzaamheden kunnen beginnen.

Nutsvoorzieningen

Een belangrijke eerste stap in het herstel is het opnieuw realiseren van de nutsvoorzieningen. Door de brand zijn de bestaande voorzieningen afgesloten en zullen deze volledig opnieuw moeten worden aangelegd en aangepast aan de huidige eisen en normen. Het gaat hierbij dus niet om een eenvoudige aansluiting, maar om een omvangrijke vervanging en aanpassing van de installaties.

De wachttijden die momenteel worden genoemd door de nutsbedrijven zijn aanzienlijk. Zelfs wanneer gebruik zou kunnen worden gemaakt van een tijdelijke of bouwaansluiting, wordt gesproken over een wachttijd van minimaal ongeveer één jaar.

Dit heeft direct gevolgen voor de verdere planning. Zonder de noodzakelijke nutsvoorzieningen kunnen veel werkzaamheden binnen het pand niet worden uitgevoerd. Bovendien moeten diverse werkzaamheden eerst worden afgerond voordat installateurs daadwerkelijk aan de slag kunnen.

Herstelwerkzaamheden en aannemer

Ook na het realiseren van de nutsvoorzieningen zal het herstel nog geruime tijd in beslag nemen. Een aanzienlijk deel van de installaties op de begane grond en een gedeelte op de verdieping zal moeten worden vervangen.

Daarbij kunnen deze werkzaamheden niet zomaar worden uitgevoerd. Eerst moeten onder andere constructieve zaken worden onderzocht en hersteld. Denk hierbij aan het controleren en waar nodig vervangen of aanpassen van balklagen, het controleren en berekenen van de draagkracht van stalen balken en het gedeeltelijk of geheel vervangen van beschadigd metselwerk. Pas wanneer dergelijke werkzaamheden zijn afgerond, kunnen de diverse onderaannemers hun werkzaamheden uitvoeren.

Een deel van de werkzaamheden kan uiteraard parallel worden uitgevoerd, maar het totale hersteltraject blijft hierdoor omvangrijk en afhankelijk van verschillende partijen. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de beschikbaarheid van aannemers en onderaannemers voor verdere vertraging zorgt.

Wanneer de wachttijd voor de nutsvoorzieningen al ongeveer een jaar bedraagt en vervolgens rekening moet worden gehouden met de beschikbaarheid van aannemers en de omvang van het herstel, is het realistisch om rekening te houden met een traject van meerdere jaren.

Noodzaak van de tijdelijke kapsalonunit

Juist vanwege deze situatie is de tijdelijke kapsalonunit voor mij van groot belang.

De verzekering heeft, mede gezien de verwachte duur van het hersteltraject, inmiddels een forse investering gedaan om deze tijdelijke voorziening mogelijk te maken. Dit is gedaan met het doel om mij zo snel mogelijk weer mijn werkzaamheden als kapster te kunnen laten hervatten en mijn inkomen en werkzaamheden niet gedurende meerdere jaren volledig stil te laten vallen.

Het gaat daarmee nadrukkelijk niet om een voorziening die uit gemak wordt geplaatst. De unit is noodzakelijk geworden door een situatie die volledig buiten onze invloed is ontstaan als gevolg van de brand.

Bij het realiseren van deze voorziening is bovendien rekening gehouden met een langere herstelperiode en was er de verwachting/toezegging dat de unit gedurende minimaal vijf jaar zou kunnen blijven staan. Gelet op de huidige stand van zaken en de geluiden vanuit de verschillende betrokken bedrijven en nutsbedrijven achten wij deze periode nog steeds reëel en noodzakelijk.

Persoonlijke en financiële gevolgen

Het pand aan de Weverstraat staat ook te koop, Voor de brand was het de bedoeling om de werkzaamheden op termijn af te bouwen en mogelijk zelfs aan huis te gaan werken. Door de brand is deze planning volledig op zijn kop gezet.

Naast de enorme impact die de brand persoonlijk heeft, brengt het hersteltraject ook aanzienlijke financiële verplichtingen en onzekerheden met zich mee. De noodzaak om gedurende deze periode weer werkzaamheden te kunnen verrichten, is daarom voor mij van groot belang.

Door de kapsalon tijdelijk in de unit voort te zetten, ontstaat de mogelijkheid om de werkzaamheden en inkomsten weer op te bouwen en tegelijkertijd de noodzakelijke tijd te krijgen om het herstel van het pand af te wachten.

De gevraagde periode van vijf jaar moet dan ook worden gezien als een realistische overbruggingsperiode en niet als een streven om de tijdelijke situatie onnodig lang in stand te houden.

Verzoek

Alles overwegende verzoek ik u dan ook vriendelijk om medewerking te verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van vijf jaar voor het plaatsen en gebruiken van de kapsalonunit.

Deze periode is noodzakelijk om de gevolgen van de brand te kunnen opvangen, het langdurige hersteltraject van het pand te kunnen doorlopen en mij gedurende deze periode in staat te stellen mijn werkzaamheden voort te zetten.

Wij hopen dan ook dat u bij de beoordeling van deze aanvraag rekening wilt houden met de bijzondere omstandigheden die door de brand zijn ontstaan, de reeds gedane forse investering en de grote onzekerheid en lange doorlooptijd van het hersteltraject.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Slingerweg 27

1791 AW Den Burg