

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E gemeente@texel.nl

I www.texel.nl

Zaaknummer 3084295
Uw aanvraag van 3 november 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 24 februari 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer N.H.J. Schuit van Taats Architecten B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van 2 woningen (2 onder 1 kap) aan de Kantoorstraat 10 en 12 in Den Burg.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteit: *bouwen* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat is voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 6.2c van de Wabo.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de bouw van 2 woningen (2 onder 1 kap) aan de Kantoorstraat 10 en 12 in Den Burg.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 26 november 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 23 december 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de enkelbestemming Centrum (artikel 8) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).
- De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.
- Het plan was in eerste instantie in strijd met het Bouwbesluit voor wat betreft de brandveiligheid en de constructie.
- Op 26 januari 2022 bent u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen en hebben wij tevens de beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning met maximaal 6 weken verlengd.
- Op 7 februari 2022 zijn aangepaste stukken ontvangen en na beoordeling akkoord bevonden.

- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Op grond van artikel 42 van het bestemmingsplan kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Uit toetsing van de aanvraag blijkt dat er niet voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd; er is een tekort van 3 parkeerplaatsen.
- In afwijking hiervan kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en wij bereid zijn hieraan toepassing te geven.

Hiertoe wordt overwogen dat:

- de locatie is gelegen in het centrum van Den Burg en er geen mogelijkheid hier is (voldoende) parkeergelegenheid te realiseren;
- er in de directe nabijheid voldoende mogelijkheid is te parkeren, namelijk op het grote parkeerterrein aan de Emmalaan in Den Burg;
- wij werken aan plannen om het centrum van Den Burg autoluw te maken. In die gedachte past niet het realiseren van extra parkeerplaatsen in het centrum zelf voor nieuwe centrumfuncties. Onze bedoeling is om elders en op loopafstand voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor de woningen.
- met het aangevraagde bouwplan wordt voorzien in de bouw van 2 woningen; dit bouwplan een belangrijke stedenbouwkundige verbetering is voor het centrum van Den Burg, er veel vraag is naar betaalbare woningen en dit bouwplan daarin voorziet;
- de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm regelmatig wordt toegepast in de dorpskernen om daarmee noodzakelijke en/of gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.
- naar ons oordeel er geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie en wij bereid zijn af te wijken van de geldende parkeernorm.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 8 december 2021 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de voorschriften, onder het kopje *bodem*, is opgenomen welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voordat de vergunning in werking kan treden. Dit volgt uit artikel 6.2c van de Wabo.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Voorschriften

Bodem

- Het bodemonderzoek is niet volledig, er is een aanvullend onderzoek nodig.

Loodverontreiniging

In het beoordeelde onderzoek is in de grond een sterke verontreiniging met lood aangetoond. Om te kunnen vaststellen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging die met spoed dient te worden gesaneerd, dient nader onderzoek conform de NTA 5755 te worden uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek wegens huidige bebouwing

Het bodemonderzoek is in tegenstelling tot het voorschrift uit de bouwverordening voorafgaand aan de sloop uitgevoerd. Aangezien de oppervlakte van het te slopen bouwwerk ten opzichte van het onderzochte perceel meer dan 50% bedraagt en er geen inpandige boringen zijn verricht worden de huidige onderzoeksresultaten niet als representatief beschouwd.

Onderzoek grondwater

Het onderzoek naar het grondwater is niet conform NEN 5740 uitgevoerd.

De peilfilter van de peilbuis was niet conform de NEN 0,5 meter onder de grondwaterspiegel geplaatst. Voor de bemonstering van het grondwater dient dan ook een nieuwe peilbuis met een peilfilter op de juiste diepte te worden geplaatst.

Bouwbesluit

- De buitenunit van de warmtepomp dient trillingsvrij opgesteld te worden om het installatiegeluid in de woning tot 30 dB te beperken (artikel 3.9, lid 2 Bouwbesluit 2012).
- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ($q_v; 10; spec$) van $0,40 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$ kan bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden (zie artikel 8.2 tot en met 8.7 Bouwbesluit 2012). Het bouwveiligheidsplan dient in te gaan op de risico's voor de omgeving en de te nemen maatregelen. Dit geldt ook voor aspecten zoals geluidhinder, trillinghinder en stofhinder. Het gebruik van de openbare weg als bouwplaats is alleen toegestaan na toestemming van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Texel.

Brandveiligheid

- De houten gevelbekleding in het horizontale brandoverslagtraject (detail 2.04) en de houten gevelbekleding en houten plafondconstructie van de passage (detail 3.02) dienen brandvertragend te worden geïmpregneerd. Het hout dient te worden beschermd door een afwerklaag die uitloging van het brandvertragende materiaal voorkomt en de brandklasse van het behandelde hout niet negatief beïnvloed. Zie de voorschriften in het aangeleverde certificaat van het product Flame Delay PT.
- Detail 4.05 van de aansluiting van de woningscheidende wand op het platdak van de dakkapel dient te voldoen aan 60 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (artikel 2.84 Bouwbesluit 2012). De isolatie van het platdak dient te worden onderbroken met een strook minerale wol isolatie van ten minste 100 mm breed (brandklasse A1/A2, firestop). De PIR-isolatie tussen de dakplaat en de woningscheidende wand dient te worden vervangen door minerale wol vanwege de weerstand tegen branddoorslag en de geluidwering.
- De gevelopeningen in de achtergevel liggen op minder dan 5 meter afstand van de achterliggende woningen en dienen een brandwerendheid van ten minste 30 minuten te bezitten (NEN 6068:2020). De brandwerendheid dient met een productcertificaat te worden aangetoond. Alle brandwerende ramen en deuren in de buitengevels dienen CE gemarkeerd te zijn.

Civiel technisch

- Er dient voor de woningen een aansluiting op de riolering te worden aangevraagd.

Aandachtspunten

Bouwbesluit

- Wij wijzen u er op dat elk bouwwerk aan alle van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012 moet 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 Bouwbesluit 2012.

Vogels in het broedseizoen

- Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.

Natuur

- In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd via de Wet natuurbescherming. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecoloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (www.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Archeologie

- Dit project is vrijgesteld van archeologisch onderzoek op voorwaarde dat tijdens de uitvoering hiervan het werk archeologisch kan worden gemonitord. Hiervoor stelt u minimaal een week voor de start van de uitvoering de gemeente Texel in kennis via e-mail: MBartels@texel.nl of via 06 - 3046 8593.
Het toelaten van derden op het terrein voor het doen van opgravingen is niet toegestaan.
 1. De initiatiefnemer geeft de (amateur)archeoloog voldoende ruimte om de monitoring veilig uit te voeren.
 2. De monitoring leidt niet tot vertraging; de initiatiefnemer kan geen kosten verhalen op de gemeente Texel.Bij de monitoring door de (amateur)archeoloog aangetroffen archeologische vondsten zijn eigendom van het provinciaal Depot voor Bodemvondsten in Castricum.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/13	Tekening DO-100 - ontwerp en situatie.
Bijlage	2/13	Tekening DO-101 - overzicht trappen en galerij.
Bijlage	3/13	Tekening DO-200 - details.
Bijlage	4/13	Tekening DO-500 - technische plattegronden.
Bijlage	5/13	Tekening DO-700 - Bouwbesluit.
Bijlage	6/13	Bijlage Bouwbesluit W1.
Bijlage	7/13	Bijlage Bouwbesluit W2.
Bijlage	8/13	Productinformatie.
Bijlage	9/13	Sondeerrapport.
Bijlage	10/13	Bodemonderzoeksrapport.
Bijlage	11/13	Geluidsberekeningen I.
Bijlage	12/13	Geluidsberekeningen II.
Bijlage	13/13	Constructief adviesrapport.

Zaaknummer 3084295

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaarclausule

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.

Brochures en informatie

Op de site www.texel.nl kunt u door te zoeken met het zoekwoord 'omgevingsvergunning' de brochures en formulieren inzien die van toepassing zijn op deze omgevingsvergunning.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving