

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 3053537
Uw aanvraag van 2 september 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 10 januari 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer M.W. Hosmar van FAME Planontwikkeling B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over het plaatsen van 6 chalets voor de tijdelijke huisvesting van zorgpersoneel van de Omring Den Burg aan de Verzetstraat 96, 96A tot en met 96 E in Den Burg voor een periode van 10 jaar.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen tot en met 9 januari 2032. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het plaatsen van 6 chalets voor de tijdelijke huisvesting van zorgpersoneel van de Omring Den Burg en de plaatsing van een propaangastank voor een periode van 10 jaar.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 17 september 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 29 oktober 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg woonzorglocatie Gasthuisstraat met de bestemming Wonen - Aangebouwd (artikel 5).
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een hoofdgebouw minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. De gevraagde dakhelling bedraagt circa 21 graden en is in strijd met de bouwregels.
- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om af te wijken van de regels 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.

- Naar ons oordeel is de afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Wij zijn daarom bereid om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het plaatsen van chalets met een afwijkende dakhelling.
- Verder dienen de hoofdgebouwen uitsluitend in rijen te worden gebouwd. Het gaat hier om het tijdelijk plaatsen van 6 chalets die wel in een rij zijn geplaatst, maar niet aaneengebouwd zijn. Het bouwplan is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 4, lid 11, bijlage II van het Bor.
- Het vinden van personeel dat wil werken in de zorg op Texel is al enkele jaren een behoorlijke uitdaging voor de Omring. Het ontbreken van geschikte huisvesting voor potentiële medewerkers blijkt uiteindelijk vaak het belangrijkste struikelblok. De Omring is daarom al langere tijd actief op zoek naar geschikte woonruimte die zij aan medewerkers kan aanbieden. Met de Woontij zijn afspraken gemaakt om voor het terrein, tegenover het Schuttehof (Verzetstraat 79A tot en met 79R en 81A tot en met 81Q) beschikbaar te stellen voor toekomstige medewerkers van de Omring. Om tot deze tijd een oplossing te bieden is nu het verzoek om tijdelijk, voor een periode van 10 jaar, 6 chalets te plaatsen voor medewerkers in de zorg.
- Het gaat om het tijdelijk plaatsen van losse chalets. Gezien het maatschappelijke doel en de tijdelijke situatie is het bouwplan stedenbouwkundig akkoord.
- Wij zijn daarom bereid om met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 11 van Bijlage II Bor) tijdelijk medewerking te verlenen aan het plaatsen van de 6 chalets.
- Op 30 november 2021 hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke bevoegdheid om de beslistermijn van de aanvraag met maximaal 6 weken te verlengen omdat de inhoudelijke beoordeling van het bouwplan nog niet volledig was afgerond.
- Op 17 en 26 november 2021 en 13 december 2021 bent u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft de brandveiligheid en de aanvraag aan te vullen voor wat betreft de constructie.
- Op 17 en 22 november en 1, 6 en 15 december 2021 en 5 januari 2022 is de aanvraag aangepast en aangevuld.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De locatie ligt in een welstandsplichtig gebied, maar omdat het hier gaat om tijdelijke bouwwerken is de welstandstoets niet van toepassing.
- 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

Algemeen

- De chalets mogen geplaatst worden tot en met 9 januari 2032. Op 10 januari 2032 dienen de chalets te zijn verwijderd.

Bouwbesluit

- De voorziening voor elektriciteit voldoet aan de NEN 1010 (artikel 6.8 Bouwbesluit 2012).
- De voorziening voor drinkwater en de voorziening voor warm tapwater voldoen aan de NEN 1006 (artikel 6.12 en 6.13 Bouwbesluit 2012).

Brandveiligheid

- De binnenwanden en de binnenzijde van de gevels van de woningen dienen te voldoen aan brandklasse 4 en een rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1 (artikel 2.76, lid 1 Bouwbesluit 2012). De voorgestelde beplating van het type Medite FR 12 mm is akkoord en dient in de gehele woning te worden aangebracht inclusief de inpandige berging. De beplating wordt aangebracht volgens de offerte/plan van aanpak van Keijlbouw van 31 december 2021.

Civiel technisch

- De aansluiting op het riool dient in overleg met Gemeentewerken plaats te vinden. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer D. van Sijp, via e-mail dvansijp@texel.nl of via telefoonnummer (0222) 362 177.

Archeologie

- Dit project is vrijgesteld van archeologisch onderzoek op voorwaarde dat bij graafwerkzaamheden 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 - 304 685 93.
 1. Het toelaten van derden op het terrein voor het doen van opgravingen is niet toegestaan.
 2. De initiatiefnemer geeft de (amateur)archeoloog voldoende ruimte om de monitoring veilig uit te voeren.
 3. 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.

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 ecooloog 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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/11 Tekening situatie nieuw.

Bijlage 2/11 Tekening - OV-20 - aanzichten gevels.

Zaaknummer 3053537

Bijlage 3/11 Tekening plattegrond chalets.
Bijlage 4/11 Tekening doorsnede Sallander.
Bijlage 5/11 Bouwbesluitberekeningen en tekeningen.
Bijlage 6/11 Info brandwerende afwerking binnenwanden.
Bijlage 7/11 Toelichting op de brand en rookklasse.
Bijlage 8/11 Berekening constructie.
Bijlage 9/11 Berekening fundering.
Bijlage 10/11 Sondeerrapport.
Bijlage 11/11 Bodemonderzoeksrapport.

Kosten

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

Bezwaarclausule

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.

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 Molares,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving