

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 3089269
Uw aanvraag van 12 november 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 3 mei 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 verbouw van een kantoorpand naar 6 appartementen aan de Kantoorstraat 24, 26, 28, 30, 32 en 34 in Den Burg. Wij hebben uw aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te verlenen. 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 3, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de verbouw van een kantoorpand (voorheen Binnenburg 11) naar 6 appartementen.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 20 december 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Uw gemachtigde heeft op 26 januari 2022 verzocht om uitstel met 6 weken voor het aanleveren van de aanvullende gegevens. Wij hebben hiermee op 27 januari 2022 ingestemd. U heeft op 23, 24, 25 en 28 februari 2022 aanvullende gegevens aangeleverd. Op 9 maart 2022 hebben wij u laten weten dat de aanvraag nog niet compleet is. U heeft op 9 maart 2022 de resterende aanvullende gegevens aangeleverd en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Centrum - 1 (artikel 8) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van een woning minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De dakhelling wordt voor een deel in plat uitgevoerd en is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels.

- Het bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om af te wijken van de regels in die zin dat de dakhelling van gebouwen 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.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de bouwhoogte van overige andere bouwwerken maximaal 5 meter bedragen. Een deel van de te realiseren buitentrappen heeft een hoogte van circa 8,30 meter en is daarom in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken. Medewerking kan uitsluitend verleend worden met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking, waarbij de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen. Het bouwplan past hier binnen.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met het bouwplan 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 en een kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het deels bouwen met een afwijkende dakhelling en het bouwen van buitentrappen met een hogere bouwhoogte dan is toegestaan.
- Wij zijn bereid om met toepassing van een binnenplanse en kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het verzoek.
- Op 15 maart 2022 hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met 6 weken te verlengen omdat de inhoudelijke beoordeling nog niet was afgerond.
- U bent op 31 maart 2022 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen aan de voorschriften vanuit het Bouwbesluit, waaronder de brandveiligheid.
- U heeft op 19 en 20 april 2022 aangepaste gegevens aangeleverd.
- Bij de aanvraag heeft u een verzoek gedaan voor ontheffing voor het parkeren. Volgens de berekening zou er sprake moeten zijn van (afgerond) 5 parkeerplekken. In de huidige situatie is al een bestaand tekort van circa 6 parkeerplekken. Dit betekent dat er geen parkeeronthefing nodig is.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens later te mogen aanleveren. Hiermee kunnen wij instemmen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van 8 december 2021 en was niet akkoord, tenzij het bouwplan op een aantal punten zou worden aangepast. U bent op 20 december 2021 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen. U heeft op 25 februari 2022 een aangepaste tekening aangeleverd. Op 16 maart 2022 is het plan opnieuw besproken in de CRK en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport aangeleverd. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft beoordeeld dat het bodemonderzoek niet conform de NEN5740 is uitgevoerd. Er dient een aanvullend onderzoek te worden aangeleverd, waarin de tekortkomingen, hierna beschreven onder het kopje bodem, worden opgeheven.
- 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

Archeologie

- Op voorwaarde dat de plannen binnen het bestaande bouwvolume blijven en er geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden, is er geen verdere archeologische actie noodzakelijk. Als er wijzigingen plaatsvinden zal dit opnieuw beoordeeld moeten worden. U dient dan contact op te nemen met de heer M. Bartels. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06 - 3046 8593 en via e-mail MBartels@texel.nl.

Bodem

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient er een aanvullend bodemonderzoeksrapport ter beoordeling en goedkeuring bij de gemeente Texel te zijn aangeleverd. Hierin staan de onderstaande gegevens beschreven:

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. Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Onderzoek grondwater

Het onderzoek naar het grondwater is niet conform NEN 5740 uitgevoerd. Het peilfilter van de peilbuis was niet conform de NEN op 0,5 meter onder de grondwaterspiegel geplaatst. Voor bemonstering van het grondwater dient dan ook een nieuwe peilbuis met een peilfilter op de juiste diepte te worden geplaatst.

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden bij de gemeente Texel. 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.
- Uiterlijk 3 weken voor oplevering dient een geluidmeetrapport van de lucht- en contactgeluidisolatie aangeleverd te worden. De geluidmeting betreft de geluidwering tussen de appartementen 4, 5 en 6 (nieuwbouw). Het betreft zowel het lucht-geluidniveauverschil als het contact-geluidniveau, bepaald volgens de NEN 5077.
- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ($q_v; 10; spec$) van $0,30 \text{ dm}^3/\text{s per m}^2$ dient bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond te worden. Dit geldt alleen voor de nieuwbouwappartementen 4, 5 en 6.

Brandveiligheid

- Het raam van de dakkapel van woning 3 (voorgevel) dient 30 minuten brandwerend te zijn van buiten naar binnen.

- Van de brandwerende ramen en deuren in de buitengevels dient de brandwerendheid met een productcertificaat te worden aangetoond. Alle brandwerende ramen en deuren in de buitengevels dienen CE gemarkeerd te zijn.
- De deur van de gemeenschappelijke berging ligt op minder dan 1 meter van de hoek en dient 30 minuten brandwerend op de criteria EI te zijn (binnen naar buiten, NEN 6069).
- De gevels van de berging grenzend aan de perceelgrenzen dienen 30 minuten brandwerend te zijn op de criteria EI (NEN 6069). Deze gevels dienen te worden voorzien van 80 mm minerale wol-isolatie.
- Tussen de (sub)brandcompartimenten van appartementen 4, 5 en 6 geldt een weerstand tegen rookdoorgang van R200. De weerstand tegen rookdoorgang dient per scheidingsconstructie te worden aangetoond met een berekening volgens de NEN 6075 (artikel 2.94a en 2.94b Bouwbesluit 2012). De berekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van het installatiewerk te worden aangeleverd. De rookdoorlatendheid van de leidingdoorvoeren en de brandkleppen dient met een productcertificaat te worden aangetoond.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden bij de gemeente Texel. Pas na goedkeuring van de constructieve gegevens mag worden gestart met de werkzaamheden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (Afdeling 2.1 Bouwbesluit, Artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht). De constructieberekening bevat een sondeerrapport waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt. De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

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.

Zaaknummer 3089269

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/13 Tekening 210-30 DO-100 - ontwerp.
Bijlage 2/13 Tekening 210-30 DO-101 - bestaand.
Bijlage 3/13 Tekening 210-39 DO-102 - trappen en galerij.
Bijlage 4/13 Tekening 210-39 DO-200 - details verbouw.
Bijlage 5/13 Tekening 210-39 DO-201 - details nieuwbouw.
Bijlage 6/13 Tekening 210-39 DO-500 - technisch.
Bijlage 7/13 Tekening 210-39 DO-700 - Bouwbesluit GO, VO en BVO.
Bijlage 8/13 Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage 9/13 Tekening 1133-02 - Constructieprincipe.
Bijlage 10/13 Berekening verdunningsfactor.
Bijlage 11/13 WP-geluid Appartement 4-6.
Bijlage 12/13 Verkennend bodemonderzoeksrapport.
Bijlage 13/13 Certificaten en productinformatie.

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 Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving