

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

F 0222 - 362287

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 3150530  
Uw aanvraag van 11 maart 2022

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere  
omgevingsvergunning

Verzenddatum 8 september 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de realisatie van 18 woningen aan de Burgwal 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*).

De woningen in het gebouw krijgen de volgende huisnummers Burgwal 11, 11B tot en met 11E, 13 tot en met 13H en 13J tot en met 13M.

**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 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 1 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

**Overwegingen**

- De aanvraag gaat over de realisatie van 18 woningen. Deze woningen komen op de plek van de huidige panden aan de Burgwal met de huisnummers 11, 13 en 15.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 31 maart 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 15 juni 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor de percelen Burgwal 11 en 13 geldt het bestemmingsplan Den Burg met de:
  - enkelbestemming Centrum 2 (artikel 9);
  - dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35);
  - bouwaanduiding plat dak;
  - maatvoering maximum goothoogte 4,50 meter en maximum bouwhoogte 9,00 meter;
  - maatvoering dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
- Voor het perceel Burgwal 15 geldt het bestemmingsplan Den Burg met de:
  - enkelbestemming Centrum 1 (artikel 8);
  - dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35);

- bouwaanduiding plat dak;
- maatvoering maximum goothoogte 4,50 meter en maximum bouwhoogte 9,00 meter;
- maatvoering dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.
- De Burgwal kent veel verschillende gebouwen met verschillende korrelgroottes. Om het gebouw te verankeren in de straat is het bouwplan in die geest ontworpen. Hierdoor zijn niet alle nok- en goothoogtes gelijk en hebben de gevels verschillende materialisatie en bijpassende raampartijen. Om een diversiteit en korrelgrootte in gevels te benadrukken is er gekozen om een verschil in hoogte van de gebouwen te realiseren.
- Aanvrager heeft verklaard dat hij de directe burens op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen nieuwbouwplannen aan de Burgwal. Aanvrager verklaard hierop positieve reacties van de burens te hebben ontvangen en dat er geen bezwaren kenbaar zijn gemaakt.
- De voorgeschreven goot- en bouwhoogte worden op onderdelen in het bouwplan overschreden. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken.
- Met toepassing van artikel 4, lid 1, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het voorliggende ontwerp.
- De stedenbouwkundige afwijkingen van de goot- en bouwhoogte zijn in verhouding relatief klein ten opzichte van de aanwezige bouwmogelijkheid die er is. De afwijkingen zijn functioneel en zorgen voor de nodige differentiatie en dynamiek van het ontwerp. Stedenbouwkundig wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Het is ons niet gebleken dat er feiten of omstandigheden zijn die in de weg staan om mee te werken aan de afwijkende goot- en bouwhoogten.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de bouw van de 18 woningen met een gedeeltelijke afwijkende goot- en bouwhoogte.
- Voor het ontbreken van de 2<sup>e</sup> vluchtroute (artikel 2.106 Bouwbesluit 2012) voor de appartementen in blok B kan medewerking worden verleend aan het gelijkwaardigheidsverzoek conform artikel 1.3 Bouwbesluit. De gelijkwaardige oplossing voorziet in het toepassen van woningsprinklers in alle woningen die grenzen aan de inpandige gezamenlijke verkeersruimten van Blok B.
- Wij hebben op 14 juli 2022 gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen.
- Op 21 juli 2022 hebben wij u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, de brandveiligheid en de constructie.
- De gevraagde planaanpassing is op 27 juli 2022 ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport aangeleverd. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 25 maart 2022 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 20 april 2022 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- Wij hebben op 29 augustus 2022 verzocht om op grond van artikel 4:15, lid 2, sub a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), akkoord te gaan met het opschorten van de beslistermijn van de beschikking met uiterlijk 2 weken omdat de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag nog niet volledig was afgerond. Uw gemachtigde heeft aangegeven akkoord te gaan met de gevraagde opschorting van de beslistermijn.

- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

#### *Parkeren*

- 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.
- 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 (artikel 42 bestemmingsplan Den Burg).

Hiertoe wordt overwogen dat:

- de locatie is gelegen in het centrum van Den Burg en er geen mogelijkheid is hier (voldoende) parkeergelegenheid te realiseren;
- dat er voor de 18 woningen 12,6 parkeerplaatsen benodigd zijn (0,7 per woning);
- dat in de huidige situatie de percelen aan de Burgwal niet beschikken over eigen parkeerruimte en er daarmee al een bestaand tekort is dat in ieder geval niet hoger is dan 12,6 parkeerplaatsen, uitgaande van de functies die volgens het bestemmingsplan nu al zijn toegestaan en uitgaande van de functie die de hoogste parkeereis kent, namelijk (commerciële) dienstverlening;
- dit bestaande tekort aan parkeerplaatsen niet hoeft te worden opgelost;
- bij de bouw van woningen ook openbare parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers en het hier zou gaan om 6 parkeerplaatsen;
- in de nabijheid een mogelijkheid is te parkeren, namelijk op de grote parkeerterreinen aan de Emmalaan in Den Burg (nabij de sporthal en het gemeentehuis);
- wij ook werken aan plannen om het centrum van Den Burg (verder) autoluw te maken en in die gedachte niet past het realiseren van extra parkeerplaatsen in het centrum;
- met het aangevraagde bouwplan wordt voorzien in de bouw van 18 (huur) woningen;
- er veel vraag is naar woningen en dit bouwplan daarin voorziet;
- de mogelijkheid om af te wijken regelmatig wordt toegepast in de dorpskernen om daarmee noodzakelijke en/of gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken;
- naar ons oordeel de bouw van de woningen belangrijker is en dat het parkeren daaraan ondergeschikt is.

#### **Procedure**

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

#### **Voorschriften**

##### *Brandveiligheid*

- De appartementen in blok B zijn aangewezen op een enkele inpandige vluchtroute en beschikken daarmee niet over een 2<sup>e</sup> vluchtroute als bedoeld in artikel 2.106 Bouwbesluit 2012. Voor het ontbreken van deze 2<sup>e</sup> vluchtroute is een gelijkwaardige oplossing aangedragen die bestaat uit het toepassen van woningsprinklers in alle woningen die grenzen aan de inpandige gezamenlijke verkeersruimten van Blok B. Met deze woningsprinklers wordt een beginnende brand onderdrukt en wordt de rookvorming beperkt.

Hierdoor blijft de enkele vluchtroute langer vrij van rook en warmte en blijft deze langer bruikbaar voor de ontvluchting en de brandbestrijding. De woningsprinklerinstallaties dienen te voldoen aan de NEN-EN 16925+NB.

Bij oplevering dient de woningsprinklerinstallaties te zijn gecertificeerd volgens NEN-EN ISO/IEC 17065. De installaties dienen periodiek te worden onderhouden en geïnspecteerd volgens de geldende normen. Met de toepassing van de woningsprinklers wordt eenzelfde mate van veiligheid bereikt als beoogd wordt met de tweede vluchtroute en wordt voldaan aan artikel 1.3 Bouwbesluit 2012.

- Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een uitgangspuntendocument van de woningsprinklerinstallaties ter goedkeuring te worden aangeleverd bij de gemeente Texel.
- De gevelconstructies in de brandoverslagtrajecten tussen de woningen dienen te voldoen aan brandklasse B (NEN 6068). Van de houten gevelbekleding van appartement 15 (gevel 2 op tekening 20.2) dient de brandklasse nader te worden onderbouwd met productcertificaten van de toegepaste materialen in de gevelconstructie.
- De deuren op de vluchtroutes (corridors, poort) zijn tijdens het vluchten bij brand zonder sleutel te openen (artikel 7.12 Bouwbesluit 2012).

#### *Bouwbesluit*

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem. Indien het vermogen meer dan 70 kW bedraagt, dan is een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets noodzakelijk vanwege het toepassen van een groot gesloten bodemenergiesysteem.
- De platte daken zijn voorzien van een rails met aanklikmechanisme voor veilig onderhoud (artikel 6.53 Bouwbesluit 2012). Deze voorziening bestaat uit ankerpunten met een lijnsysteem ten behoeve van individuele valbeveiliging en is veilig bereikbaar vanaf de dakluiken.
- De poorten op de vluchtroute vanaf café de 12 Balcken naar de Burgwal zijn in de vluchtrichting zonder sleutel te openen (artikel 7.12 Bouwbesluit 2012). De poort tussen blok A en blok B is zelfsluitend (artikel 6.51 Bouwbesluit).
- De deur tussen de opstelruimte voor de installaties en de aangrenzende verblijfsruimte dient extra geluidwerend te worden uitgevoerd om het karakteristieke installatie-geluidniveau te beperken tot 30 dB (artikel 3.9, lid 1 Bouwbesluit 2012). In die gevallen waarbij de afzuigunit naast het afzuigpunt van de woonkamer/keuken dient het afzuigkanaal te worden voorzien van een geluiddemper, nader te bepalen door de installateur.
- Uiterlijk 3 weken voor oplevering dient een geluidmeetrapport van de lucht- en contactgeluidisolatie aangeleverd te worden. De geluidmeting dient in overleg met Toezicht steekproefsgewijs uitgevoerd te worden voor de geluidwering tussen de woningen onderling, tussen de woningen en de inpandige verkeersruimten en tussen de winkelruimte en de woningen. Het betreft zowel het lucht-geluidniveauverschil als het contact-geluidniveau, bepaald volgens de NEN 5077. Bij deze meting dient ook de nagalmtijd van de inpandige verkeersruimten te worden bepaald.
- De dragende woning scheidende wanden van 250 mm kalkzandsteen en de dragende gevels van 175 mm kalkzandsteen moeten van hoogbouwkwaliteit zijn voor voldoende wering van het contactgeluid.
- De inpandige verkeersruimten in blok B zijn voorzien van ventilatievoorzieningen met een capaciteit zoals is berekend in de rapportage BENG/ventilatie/daglicht en MPG blok B, pagina 173. Deze voorzieningen ontbreken op de ontwerptekeningen.
- De in de BENG-berekeningen opgegeven meetwaarde voor infiltratie ( $q_{v;10;spec}$ ) dient bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond te worden.

- Voor blok A geldt voor alle appartementen een waarde van 0,40 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup>, voor blok B geldt een waarde van 0,35 tot 0,49 dm<sup>3</sup>/s per m<sup>2</sup> per appartement.
- Van de bodemwisselaar moet worden aangetoond dat na een periode van 25 jaar de minimale gemiddelde aanvoer- en retourtemperatuur van de bron niet onder de 5 graden Celsius komt bij een maximaal ontwerptemperatuurverschil van 3 K. Dit kan met een berekening met het programma EED of gelijkwaardig 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. Het bouwveiligheidsplan dient in te gaan op de risico's voor de omgeving en de te nemen maatregelen (artikel 8.2 tot en met 8.7 Bouwbesluit 2012). Extra aandacht is vereist voor het voorkomen van schade aan belendingen ten gevolge van de funderingswerkzaamheden tijdens de bouw. Er dient een trillingvrij funderingssysteem te worden toegepast. Extra aandacht is vereist voor de veiligheid voor de omgeving tijdens hijswerkzaamheden (hijszone, hijsgebied, bouwveiligheidszone). Het gebruik van de openbare weg als bouwplaats is alleen toegestaan na toestemming van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Texel.

#### *Constructie*

- De kelderfundering wordt op een trillingvrij paalsysteem aangebracht. Aan de kant van de oude vestigingswal wordt een grond- en waterkering geplaatst. Hierbij dient uiteraard zorgvuldig gewerkt te worden, wat onder andere betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de omgeving. Het probleem op dit moment is de bereikbaarheid van de locatie met betrekking tot het aanvullende Geotechnisch onderzoek (aanvullende sonderingen) en een funderingsadvies. Dit kan pas na de sloop van de bestaande bouwconstructies worden uitgevoerd. Het is belangrijk dat de constructieve gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende constructieonderdeel ter goedkeuring worden aangeboden bij de gemeente. Pas na goedkeuring mag worden gestart met de werkzaamheden.

De volgende onderdelen dienen 3 weken voor de start van de bouw aangeleverd te worden:

- Geotechnisch rapport, inclusief sonderingen.
- Berekeningen grond- en waterkering, horizontale gronddrukken.
- Bemalingsadvies.
- Definitieve berekening hoofddraagconstructie, inclusief (detail)tekeningen en/of berekeningen.
- Berekening en de tekening van de palen.
- Berekening en de tekening van de betonconstructies.
- Berekening van de weerstand op bezwijken bij brand van de bouwconstructies.

#### *Civiel technisch*

- De aansluiting van het vuilwater vanaf pompput in de kelder naar de straat dient met een kleinstukje vrij verval naar de rioolput te worden aangelegd.
- Vanwege de rioolgassen en aantasting van het beton dient het regenwater gescheiden te worden aangeboden omdat er nog geen regenwaterriool in Burgwal aanwezig is. De planning is dat er binnen 5 jaar een regenwaterriool wordt aangelegd.

#### *Archeologie*

- De archeologische waarden worden door het bouwplan verstoord. Op basis van de hoge archeologische waarde is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist.

Dit archeologisch onderzoek dient dan te bestaan uit een v.l.a. dekkende archeologische opgraving (conform protocol BRL SIKB 4004) voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen (BRL SIKB 4001) te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag te Texel ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer.

Na het opgraven van de archeologische waarden kan het plangebied worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de gemeente Texel via e-mail: [MBartels@texel.nl](mailto:MBartels@texel.nl) of via 06 - 304 685 93.

### Aandachtspunten

#### *Bodem*

- De bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan, moet aanvullend onderzocht worden conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld grondbank) worden aangeboden.
- In de bodem op het perceel is een verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Op verschillende plekken in de provincie Noord-Holland is lood in de bodem aanwezig. Lood in de bodem (ook onder de l-waarde) kan een risico zijn voor de gezondheid, vooral bij kinderen tot en met een jaar of 6. Zie voor verdere informatie en tips om risico's zoveel mogelijk te beperken: [https://www.odnhn.nl/Inwoners/Bodem/Bodem\\_en\\_wonen/Let\\_op\\_lood](https://www.odnhn.nl/Inwoners/Bodem/Bodem_en_wonen/Let_op_lood).

#### *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](http://www.odnhn.nl)) onder Wet natuurbescherming.

### Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/24 Tekening S01 - situatie.  
Bijlage 2/24 Tekening 20.1.1. - kelder.  
Bijlage 3/24 Tekening 20.1.2. - begane grond.  
Bijlage 4/24 Tekening 20.1.3. - verdieping.

Zaaknummer 3150530

|         |       |                                                     |
|---------|-------|-----------------------------------------------------|
| Bijlage | 5/24  | Tekening 20.1.4. - verdieping.                      |
| Bijlage | 6/24  | Tekening 20.1.5. - dak.                             |
| Bijlage | 7/24  | Tekening 20.1.6. - plattegronden totaal.            |
| Bijlage | 8/24  | Tekening 20.2. - gevels.                            |
| Bijlage | 9/24  | Tekening 20.3. - doorsnedes.                        |
| Bijlage | 10/24 | Tekening 20.4.2. - vluchten 12 Balcken.             |
| Bijlage | 11/24 | Tekening 30.1. - technische tekeningen.             |
| Bijlage | 12/24 | Tekening 30.2. - details.                           |
| Bijlage | 13/24 | Tekening 30.3. - doorsnedes.                        |
| Bijlage | 14/24 | Tekening 30.5. - trap.                              |
| Bijlage | 15/24 | BENG berekening A - appartementen Burgwal afgemeld. |
| Bijlage | 16/24 | BENG berekening B - appartementen Burgwal afgemeld. |
| Bijlage | 17/24 | Akoestische beoordeling interne geluidwering.       |
| Bijlage | 18/24 | Checklist veilig onderhoud gebouwen.                |
| Bijlage | 19/24 | Sondeerrapport.                                     |
| Bijlage | 20/24 | Statische berekening.                               |
| Bijlage | 21/24 | Akoestische beoordeling interne geluidwering.       |
| Bijlage | 22/24 | Verkennd bodem- en asbestonderzoeksrapport.         |
| Bijlage | 23/24 | Productinformatie.                                  |
| Bijlage | 24/24 | Rapport brandoverslag.                              |

#### **Kosten**

Op grond van de legesverordening 2022 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](http://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