

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 3157484
Uw aanvraag van 24 maart 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 2 november 2022

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer F. Lugtmeijer van F. Lugtmeijer Bouwkundig Teken- & Adviesbureau, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen*, *slopen* en *handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten* ontvangen. De aanvraag gaat over het verbouwen van een stolpboerderij aan de Westergeest 7, 7 A t/m E in Den Burg. De aanvraag is 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*, *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*, *slopen* en *handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten* 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, artikel 2.1, lid 1, sub f, juncto artikel 2.15 en artikel 2.1, lid 1, sub g, juncto artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het verbouwen van een monumentale stolpboerderij (gemeentelijk monument G 82). In de stolp worden 4 appartementen gecreëerd.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 14 april 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 13 mei 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de bestemming Agrarisch - Hoge berg (artikel 4), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 56) en de maatvoering maximaal 1 recreatieve opstal.
- Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse maximaal 1 recreatief opstal toegestaan. Nu is er al een recreatief opstal op het perceel aanwezig. Het creëren van 4 extra recreatieappartementen is in strijd met het bestemmingsplan.

- In het bestemmingsplan is in artikel 4.5, lid d een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan in die zin dat maximaal 4 recreatieappartementen in een stolpboerderij mogen worden gevestigd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het betreft een stolp met een monumentale status of het betreft een nieuw gebouwde stolp ter vervanging van een oude stolp;
De stolp is op 10 juni 2021 aangewezen als gemeentelijk monument.
 2. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
Met de restauratie van de stolp worden de later gebouwde aanbouwen verwijderd waardoor de oorspronkelijke vorm weer zichtbaar wordt.
 3. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
De recreatieve activiteiten blijven ondergeschikt aan de agrarische activiteiten op het perceel.
 4. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
Het gaat hier om een reëel agrarisch bedrijf.
 5. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
Er is binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig.
 6. de op het bouwvlak aanwezige slaappleatsen in kampeermiddelen, die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in artikel 4, lid 5 kamperen bij de boer, worden verminderd met de slaappleatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaappleatsen en voor een appartement 5 slaappleatsen;
Niet van toepassing: op deze locatie is kamperen bij de boer niet toegestaan.
 7. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
Alle recreatieappartementen zijn groter dan 50 m² en kleiner dan 70 m².
 8. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 20 recreatieve slaappleatsen toegestaan;
Er komen 4 recreatieappartementen in de stolp met totaal 20 recreatieve slaappleatsen.
 9. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak of de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - erf';
Er is een erfinrichtingsplan gemaakt met daarop voldoende parkeervoorzieningen ingetekend.
 10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
Er vindt naar ons oordeel geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen zullen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.
 11. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
De realisatie van de recreatieappartementen in de stolp zullen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurlijke waarden en de landschappelijke waarden.

12. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaappleatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden;

Door de realisatie van de recreatieappartementen worden 20 slaappleatsen aan het bestand toegevoegd. Hiermee wordt het aantal van maximaal 45.000 slaappleatsen niet overschreden.

- Er wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden. Met dit plan wordt een bestaande monumentale stolpschuur behouden en krijgt deze een nieuwe functie waarmee het behoud van de stolp voor de toekomst gewaarborgd is.
- Op 12 juli 2022 hebben wij besloten de afwijkingsbevoegdheid voor in pandige recreatieappartementen in stolpen toe te passen voor de bestaande, monumentale stolp aan de Westergeest.
- Op 13 juni 2022 is de beslistermijn met 6 weken verlengd, omdat de inhoudelijke behandeling van de aanvraag nog niet volledig was afgerond.
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens later te mogen aanleveren. Hiermee kunnen wij instemmen.
- De aanvraag was in eerste instantie in strijd met het Bouwbesluit, de brandveiligheid en de bodemverontreiniging.
- U bent, via uw gemachtigde, op 17 juni 2022 in de gelegenheid gesteld het bouwplan hierop aan te passen.
- Op 21 juni 2022 zijn aangepaste stukken ontvangen met uitzondering van het gevraagde aanvullende bodemonderzoeksrapport.
- De aangeleverde stukken waren na toetsing niet voldoende. U bent op 22 juli 2022 opnieuw in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen en hebben wij u nogmaals verzocht om een aanvullend bodemonderzoeksrapport aan te leveren.
- De gevraagde stukken, met uitzondering van het aanvullende bodemonderzoeksrapport, zijn op 27 juli 2022 aangeleverd.
- Op 26 juli, 19 augustus en 30 september 2022 is door de gemachtigde, namens u, verzocht om de beslistermijn op de aanvraag op te schorten, omdat het gevraagde aanvullende bodemonderzoeksrapport niet op tijd kon worden aangeleverd.
- Het aanvullende bodemonderzoeksrapport is op 6 oktober 2022 ontvangen.
- 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 van 11 mei 2022 en voldoet, na een kleine aanpassing, aan redelijke eisen van welstand.
- Op 21 oktober 2022 heeft de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) geadviseerd om de omgevingsvergunning voor wat betreft het onderdeel bodem zonder verdere bouw- en/of gebruiksbeperkingen te verlenen.
- Bij de aanvraag is een Quickscan natuur aangeleverd. Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.
- Uit het asbestinventarisatierapport (Schutte Asbestinventarisatie, rapportnummer 2022-231 (Versie 0) van 3 februari 2022) blijkt dat er ± 30 m² asbesthoudende golfplaten op de varkensstal aanwezig zijn.
- 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 erfinrichtingstekening is onderdeel van de omgevingsvergunning. De inrichting van het terrein dient volgens deze tekening te worden uitgevoerd.
- De op de situatietekening en erfinrichtingstekening aangegeven stal en schuur maken geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

Archeologie

- De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen wil Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden monitoren.
Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.
- Archeologie West-Friesland dient minstens een week van tevoren te worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (archeologie@hoorn.nl / 06-11648953).

Asbest

- Een gecertificeerd asbestsaneerbedrijf is verantwoordelijk voor de veilige verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen.
- Mocht tijdens de sloop asbesthoudend materiaal worden aangetroffen waarvan geen melding is gemaakt of dat niet is opgenomen in het asbestinventarisatierapport, is degene die sloop wordt verplicht hiervan direct melding te doen aan het team Toezicht (artikel 1.26, lid 8 Bouwbesluit 2012).
- In overleg met de toezichthouder wordt besloten of de werkzaamheden worden opgeschort totdat het asbestsaneerbedrijf de asbesthoudende materialen heeft verwijderd.

Bouwbesluit

- De trappen naar de zolders in appartement 3 en 4 voldoen niet aan de minimale eisen uit artikel 2.39 van het Bouwbesluit. De zolders mogen niet in gebruik worden genomen als slaapkamer (verblijfsruimten).

Brandveiligheid

- Uiterlijk 6 maanden voor aanvang van het gebruik dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *brandveilig gebruik* ingediend te worden. In de stolp wordt bedrijfsmatig logies verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een berekening van de weerstand op bezwijken bij brand van de houten balklaag van de 1^e verdiepingsvloer aangeleverd te worden. Deze vloerconstructie dient 30 minuten weerstand op bezwijken bij brand te bezitten (2.10, lid 1 en 2.12 Bouwbesluit 2012).
- De 1^e verdiepingsvloer dient een weerstand tegen branddoorslag van 30 minuten te bezitten (artikel 2.94, lid 2 en artikel 2.95 Bouwbesluit 2012). Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de uitvoering dient advies te worden ingewonnen bij de fabrikant van de brandwerende plaat in de vloerconstructie, Promat. Volgens het handboek van de fabrikant kan in bijzondere gevallen de weerstand tegen branddoorslag van onder naar boven ook verkregen worden door boven op de houten vloer een bescherming aan te brengen. Maar voor dergelijke speciale situaties is nader advies nodig.

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient het programma van eisen van de brandmeldinstallatie en van de ontruimingsalarminstallatie ter goedkeuring te worden aangeleverd. De stolp is voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens de NEN 2535 met doormelding naar de meldkamer. Het gebouw is voorzien van een ontruimingsalarminstallatie type B volgens de NEN 2575 en een ontruimingsplan.

Civiele techniek

- Het hemelwater (HWA) dient naar de sloot te worden afgevoerd.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling bij de gemeente Texel aangeleverd te worden. Pas na goedkeuring van de constructieve gegevens mag gestart worden met de bouwwerkzaamheden.
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 constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten. De bestaande vierkantconstructie dient op sterkte te worden gecontroleerd, uitgaande van de beoogde levensduur en de nieuwe gebruiksfunctie.

Aandachtspunten

Bodem

- In de bodem op het perceel is een verhoogd gehalte aan lood is aangetroffen. Lood in de bodem (ook onder de I-waarde) kan een risico zijn voor de gezondheid, vooral bij kinderen tot en met zes jaar. 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.

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.
- Wij wijzen u er op dat het slopen van panden aan de voorschriften uit hoofdstuk 8 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 deze voorschriften.

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/16	Tekening 230-08-4A - bestaande toestand.
Bijlage	2/16	Tekening 230-08-4B - gewijzigde toestand.
Bijlage	3/16	Tekening 230-08-4C1 - dwarsdoorsnede.
Bijlage	4/16	Tekening 230-08-4C2 - langsdoorsnede.
Bijlage	5/16	Tekening 230-08-4D - technische tekening.
Bijlage	6/16	Tekening 230-08-4E - kozijnenoverzicht.

Zaaknummer 3157484

Bijlage	7/16	Tekening 230-08-4F - dubbel vierkant.
Bijlage	8/16	Tekening 230-08-4A - slooptekening.
Bijlage	9/16	Erfinrichtingstekening.
Bijlage	10/16	Ventilatieberekening appartementen.
Bijlage	11/16	Bodemonderzoeksrapport.
Bijlage	12/16	Aanvullend bodemonderzoeksrapport.
Bijlage	13/16	Quickscan Wet natuurbescherming.
Bijlage	14/16	Asbestinventarisatierapport.
Bijlage	15/16	Restauratieplan.
Bijlage	16/16	Productinformatie brandwerendheid Knauf fireboard.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges € xxxx. 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 bouw- en sloopwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving