

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 3237587
Uw aanvraag van 8 september 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum xxx

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 nieuwbouw van een woning en winkel aan het Achterom 45 en 47 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 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een woning en winkel.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 20 september 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 28 september 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Den Burg met de bestemming Centrum - I (artikel 8) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 35).
- De aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan met uitzondering van de goothoogte.
- De voorgeschreven goothoogte wordt op onderdelen in het bouwplan overschreden. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken. Met toepassing van artikel 4, lid 4, bijlage II Bor is het mogelijk om medewerking te verlenen aan het voorliggende ontwerp.
- De afwijkende goothoogte van de dakopbouwen is stedenbouwkundig akkoord. Stedenbouwkundig zijn de dakopbouwen visueel gezien onderdeel van, en ook ondergeschikt, aan de kap. De onderbrekingen zijn ook ondergeschikt aan de leidende

goothoogte (4,1 meter). Dit wordt benadrukt door het onderscheid tussen de baksteen van de gevel en de kap.

- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de bouw van de woning en winkel met een gedeeltelijke afwijkende goothoogte.
- 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 het bestemmingsplan. Hierbij hebben wij ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn voor deze aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen.
- De gevraagde planaanpassing is op 1 november 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 5 oktober 2022 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat de bodem geen belemmeringen vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- 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

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden (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

- In de winkelruimte is een sproeischuimblusser met een netto blusinhoud van ten minste 6 liter aanwezig (artikel 6.31 Bouwbesluit).

Civiele techniek

- De hemelwaterafvoer (HWA) en de vuilwaterafvoer (VWA) dienen gescheiden te worden aangevraagd. Het leggen van de afvoer tot de perceelgrens dient in overleg met gemeentewerken te worden afgestemd met de heer D. van Sijp, telefoonnummer 0222 - 362 177 of via de email: dvansijp@texel.nl.
- Voor de start van de werkzaamheden dient er eveneens contact met gemeentewerken te worden opgenomen over het weghalen van de tijdelijke fietsenstalling.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden. Pas na goedkeuring van de constructieve gegevens kan gestart worden 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 constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Aandachtspunten

Burenrecht

- Voor de te openen ramen in de zuidwest gevel (stramien 1) is toestemming nodig van de eigenaren van het belendende perceel (artikel 50 en 51 Burenrecht).

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/7	Tekening 20.1 - ontwerptekeningen totaal.
Bijlage 2/7	Tekening 30 - technische uitwerking.
Bijlage 3/7	Tekening 30 - technische uitwerking.
Bijlage 4/7	BENG-berekening.
Bijlage 5/7	Geluidsberekening warmtepomp.
Bijlage 6/7	Sondeerrapport.
Bijlage 7/7	Verkennd bodemonderzoeksrapport.

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.

Zaaknummer 3237587

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,

F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving