

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 2911096
Uw aanvraag van 24 december 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
bouw 3 woningen aan de Joan
Hodshonstraat in De Cocksdorp
Verzenddatum 28 januari 2022

Geachte,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer Veeger van Architectenburo Uriot, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 3 woningen aan de Joan Hodshonstraat in De Cocksdorp.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 3 woningen 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

De aanvraag omgevingsvergunning

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 14 januari 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 10 februari 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.

Bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan De Cocksdorp heeft de locatie waar de woningen zijn gepland de bestemming 'Centrum', de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Archeologie - Categorie 2'. Binnen de verkeersbestemming is woningbouw niet toegestaan. Binnen de bestemming Centrum is woningbouw wel toegestaan, maar dan moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De woningen komen buiten het bouwvlak te staan.

Afwijken van het bestemmingsplan

- In de regels van het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het plan om de woningen te kunnen bouwen. Er kan alleen met medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure verleend. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren om hier 3 woningen te plaatsen. De locatie ligt nu deels op

het achtererf van het winkelpland aan de Kikkertstraat en deels in gemeentegroen. Hier staat ook een gemeentelijke opslagcontainer. Deze container is op korte termijn niet meer nodig en het is daarom geen probleem dat deze hier weggaat. De Joan Hodshonstraat is voornamelijk een woonstraat. Met 3 extra woningen wordt de woonfunctie in deze straat nog meer versterkt.

Ruimtelijke onderbouwing

- Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt aangegeven dat het project niet in strijd is met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. De onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

- Omdat het hier een zaak betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenking heeft. In dit geval is op grond van artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.
- De gemeenteraad van Texel heeft op 13 juli 2011 besloten dat voor onder andere projecten die passen binnen door de raad vastgesteld en geldend beleid of niet strijdig zijn met het provinciaal beleid geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hiervoor geldt de zogenoemde 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'.
- Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is een aparte verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Er is geen vaststaand beleid op basis waarvan de 3 woningen mogelijk wordt gemaakt op locaties waar deze niet mogelijk zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen.
- De gemeenteraad heeft op 10 november 2021 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en als vastgesteld aan te merken als er geen zienswijzen op binnenkomen.
- De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarmee wordt, in overeenstemming met het raadsbesluit, de verklaring van geen bedenkingen als vastgesteld aangemerkt.

Overige toetsen

- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- Op 9 februari 2021 heeft de omgevingsdienst aangegeven dat uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. De ontwerp omgevingsvergunning is gepubliceerd en heeft van 7 december 2021 tot en met 17 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Zaaknummer 2911096

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/12	Tekening S01 -Situatie.
Bijlage 2/12	Tekening 20 - Ontwerp woningen.
Bijlage 3/12	Tekening 21 - Bergingen.
Bijlage 4/12	Tekening 30 - Technische tekening.
Bijlage 5/12	Tekening 31 - Details.
Bijlage 6/12	Tekening dimensies verdiepingsvloer.
Bijlage 7/12	Tekening dimensies zoldervloer en kap.
Bijlage 8/12	Ruimtelijke onderbouwing.
Bijlage 9/12	Natuurtoets Wet natuurbescherming.
Bijlage 10/12	Bouwbesluitberekening.
Bijlage 11/12	Sondeerrapport.
Bijlage 12/12	Bodemonderzoeksrapport.

Voorwaarden

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling en goedkeuring bij de gemeente aangeleverd te worden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (de sterkte en de 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 detaillering van de verankering van de muurafdekker dient door de constructeur te worden gecontroleerd. De loodslabben en waterkerende afdichting dient boven de houten regel aangebracht te worden om inwateren in de constructie te voorkomen.

Brandveiligheid

- De naar de woningen gekeerde gevel (noordwestgevel) van de bergingen dient ten minste 30 minuten brandwerend uitgevoerd te worden. Ook dient deze gevel te voldoen aan brandklasse B, bepaald volgens de NEN-EN 13501-1 (NEN 6068). Zowel de brandwerendheid als de brandklasse van de gevelconstructie dient met prestatieverklaringen te worden onderbouwd.

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. 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.

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 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.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2020 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld, met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking nadat op het verzoek is beslist.

Een beroepschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant en op www.texel.nl.

Met vriendelijke groeten,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving