

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 3209546
Uw aanvraag van 8 juli 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 5 januari 2023

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 bouw van 4 woningen, 1 mantelzorgwoning, 1 winkel, 1 restaurant en 6 appartementen aan de Kikkertstraat 29-31 in De Cocksdorp. 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 volgende nieuwe huisnummering is van toepassing op het project: Kikkertstraat 27, 29, 29A, 31 t/m 31D, 33 t/m 33C en 35 in De Cocksdorp.

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 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 bouw van een pand met 4 woningen, 1 winkel, 1 restaurant en 6 appartementen en een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. De huisnummering voor de betreffende gebruiksfuncties zijn:
Winkelfunctie (Kikkerstraat 27);
Woonfunctie (Kikkerstraat 29, 29A, 31A, 31B en 35);
Logiesfunctie (Kikkerstraat 31C, 31D, 33, 33A, 33B en 33C).
Bijeenkomstfunctie (Kikkertstraat 31).
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 4 augustus 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 22 augustus 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan De Cocksdorp met de:
 - enkelbestemming Centrum (artikel 9);
 - dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 27);
 - maatvoering maximum goothoogte 4,50 meter en maximum bouwhoogte 9 meter;
 - maatvoering minimum dakhelling 30 graden en maximum dakhelling 60 graden.

- Het bouwplan is in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan met uitzondering van de toegepaste goothoogte, een deel van de dakhelling en het gebruik van de woning op de eerste bouwlaag en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor tijdelijke bewoning.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. Het gebouw waarin het restaurant is gevestigd heeft een plat dak. Ook de verbinding is tussen de twee gebouwen ('tussenlid') is in plat uitgevoerd. De dakhelling is hiermee in strijd met de bestemmingsplanregels. Er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Tussenlid:

- ✓ De nieuwbouw is voor het straatbeeld bewust in twee verschillende architectonische panden uitgewerkt. Het tussenlid dient als ondergeschikte verbinding tussen de twee panden, en dient het een stedenbouwkundig belang om het tussenlid in plat uit te voeren. Er wordt met het tussenlid geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Plat dak:

- ✓ Het bouwvlak heeft alleen deels de aanduiding plat dak. In de basis is het (grote) hoofdgebouw stedenbouwkundig en voor het beeld rondom uitgevoerd met een kap. Door het volume van het gebouw kom je dan centraal uit op een plat dak, verdekt in de kap. Het platte dak is ook van belang voor het faciliteren van de zonnepanelen, en daarmee de duurzaamheid van het gebouw. Door de uitvoering van het hoofdgebouw met een volledige kap wordt er aan de belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarde voldaan, en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Het gebruik van de eerste bouwlaag als woning wordt als strijdig gebruik aangemerkt. De 3 appartementen op de begane grond zijn hiermee in strijd. Er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
- Het uitgangspunt van deze afwijkingsmogelijkheid is dat de begane grond niet zonder ruimtelijke afweging in zijn geheel wordt gebruikt voor wonen. Het heeft de voorkeur dat de begane grond ook wordt gebruikt voor centrum gerelateerde functies. En dat is bij dit bouwplan ook het geval, op de begane grond wordt ook een winkelruimte (detailhandel) en een restaurant (horeca) gevestigd.
- Verder is er behoefte aan woningen voor personeel of andere woningzoekenden in De Cocksdorp, dus de appartementen passen binnen de gemeentelijke woonvisie. Er is een grotere behoefte aan woningen dan recreatieve appartementen. Dus daarmee voorziet dit bouwplan in een behoefte. De woningen passen stedenbouwkundig binnen de voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid:
 1. de woningen passen in relatie tot de bestaande situatie en de omliggende functies;
 2. de oppervlakte van de woningen bedraagt ten hoogste 120 m²;
 3. de woningen passen binnen de gemeentelijke woonvisie;
 4. er wordt met deze drie woningen geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, het straatbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen. De 9 dakopbouwen en de entreeportalen hebben een goothoogte tussen de 6 en 7,5 meter en zijn daarmee in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven goothoogte. Maar met toepassing van een buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 4, bijlage II Bor) kan hieraan wel medewerking worden verleend.
- De dakopbouwen en (entree)portalen komen voor in de verschillende gevels.

Voorgevel:

 - ✓ het entreeportaal wijkt af in goothoogte, maar blijft ondergeschikt aan de stedenbouwkundige massa van één bouwlaag met kap. Het entreeportaal zorgt voor een belangrijk architectonisch accent in de voorgevel en het straatbeeld.
 - ✓ De twee dakopbouwen zijn stedenbouwkundig ondergeschikt aan de kapvorm.

Rechtergevel:

 - ✓ de drie portalen zijn een architectonische verbijzondering, en blijven stedenbouwkundig ondergeschikt en onderdeel van de hoofdmassa van één bouwlaag met kap.

Achtergevel:

- ✓ de twee grote portalen in de achtergevel grenzen in het beeld aan de ondergeschiktheid. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft aangegeven dat dit ruimtelijk gezien akkoord is.

Linkerzijgevel:

- ✓ het portaal en de twee dakopbouwen zijn een architectonische verbijzondering, en blijven stedenbouwkundig ondergeschikt en onderdeel van de hoofdmassa van één bouwlaag met kap.
- ✓ Voor alle portalen en dakopbouwen geldt dat met de afwijking van de goothoogte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning is strijdig met de gebruiksregels. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hier van af te wijken en toe te staan dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 - ✓ de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 - ✓ de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 meter bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 meter bedraagt;
 - ✓ in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.
- Het betreft hier geen solitaire vrijstaande mantelzorgwoning, maar het huidige planvoorstel is geïntegreerd in een bijbehorend bouwwerk gecombineerd met bergingen voor de andere woningen. Dat is stedenbouwkundig op zich een prima oplossing. De medische noodzaak is aangetoond en het ongeschikt maken van het bijbehorend bouwwerk nadat de noodzaak niet meer aanwezig is, is als voorschrift opgenomen.
- Daarom zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het project met toepassing van binnenplanse afwijkingen en een buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 4, bijlage II Bor) aan het bouwen met een afwijkende goothoogte, dakhelling, het gebruik van de woning op de eerste bouwlaag en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor tijdelijke bewoning.
- 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 7 en 12 september 2022 en voldoet (na aanpassingen) aan redelijke eisen van welstand.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 18 oktober 2022 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het inwerking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Parkeren

- Op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan De Cocksdorp 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 de beoordeling van de parkeereis blijkt dat er voor het perceel een bestaand tekort aan parkeergelegenheid is. Op grond van de Nota Parkeernormen hoeft een bestaand tekort niet te worden opgelost. Er hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de

bestaande situatie wordt uitgegaan van de bebouwing die aanwezig was voordat deze bebouwing door brand is vernietigd en vervolgens gesloopt.

- In de bestaande situatie had het perceel geen eigen parkeerplaatsen en uit de toetsing blijkt dat er 29,5 parkeerplaatsen nodig waren. Het bestaande tekort is dan 29,5 parkeerplaatsen. Voor het nieuwe project zijn 26,3 parkeerplaatsen nodig. Hieruit volgt dat er geen parkeereis van toepassing is op de aanvraag en er dus geen parkeerplaatsen gemaakt hoeven te worden.
- Aanvrager heeft wel aangegeven in de nabije toekomst aan de achterzijde van het pand een parkeerterrein voor 22 plaatsen te willen realiseren. In verband met een nog te volgen procedure wordt het parkeerterrein in een later stadium aangelegd.

Procedure

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

Voorschriften

Mantelzorgwoning

- In het geval dat de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte (mantelzorgwoning) niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning.

Bouwbesluit

- De platformlift wordt periodiek onderhouden en gekeurd overeenkomstig het Warenwetbesluit liften. Dit is noodzakelijk om eenzelfde mate van veiligheid te bieden aan de gebruikers.
- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem. Indien het totaal vermogen meer dan 70 kW bedraagt, dan is een Omgevingsvergunning beperkte milieutoets noodzakelijk.
- Uiterlijk 3 weken voor 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.
- Uiterlijk 3 weken voor oplevering dient een geluidmeetrapport van de lucht- en contactgeluidisolatie aangeleverd te worden. De geluidmeting dient in overleg met team Toezicht steekproefsgewijs uitgevoerd te worden voor de geluidwering tussen de woningen onderling, tussen de logiesverblijven en de woningen en tussen de inpandige verkeersruimten en de woningen. Het betreft zowel het lucht-geluidniveauverschil als het contact-geluidniveau, bepaald volgens de NEN 5077.
- De wanden tussen de liftschacht en slaapkamer 1.7 dienen een massa van ten minste 500 kg/m² te bezitten. Zie het rapport Akoestische beoordeling interne geluidwering van PH Bouwadvies.
- De wanden en de deur tussen de installatieruimte A2.2 en de woonkamer A2.1 dienen extra geluidwerend te worden uitgevoerd, zie de aanbevelingen in het rapport Akoestische beoordeling interne geluidwering van PH Bouwadvies. Het karakteristiek installatiegeluidsniveau in de verblijfsruimten van de woning bedraagt niet meer dan 30 dB en kan bij oplevering met een meting worden aangetoond (artikel 3.9 lid 1 Bouwbesluit 2012).
- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie (qv;10;spec) van de woonfuncties van 0,30 dm³/s per m² dient bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond te worden.
- De winkelfunctie (nummer 29), de bijeenkomstfunctie (nummer 31) en alle logiesappartementen (nummer 31C en D, 33, 33A tot en met C) zijn voorzien van zonwerend glas met een Ggl;n van 0,30.

Brandveiligheid

- Ten minste 6 maanden voor aanvang van het gebruik dient een omgevingsvergunning met de activiteit: *brandveilig gebruik* te worden ingediend. In het pand wordt bedrijfsmatig logies verschaft aan meer dan 10 personen.

- Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouw dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie van de logiesfuncties ter goedkeuring te worden aangeleverd bij de gemeente. De logiesfuncties zijn voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding naar de meldkamer volgens de NEN 2535 (artikel 6.20 Bouwbesluit 2012). De logiesfuncties zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie volgens de NEN 2575 en een ontruimingsplan (artikel 6.24 Bouwbesluit).
- De brandwerende omtimmering van de staalconstructie dient te voldoen aan de voorschriften van de van de fabrikant (type plaatmateriaal, dikte, wijze van montage).
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient ter goedkeuring een tekening te worden aangeleverd met daarop aangegeven de bluswatervoorzieningen, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de opstelplaatsen voor de brandweer (artikel 6.30, artikel 6.37 en artikel 6.38 Bouwbesluit 2012).

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 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.
- De detaillering van de verankering van de muurafdekkers (detail 12 en 13) dient door de hoofdconstructeur te worden goedgekeurd (3 weken voor aanvang van de werkzaamheden).
- De capaciteit van de noodoverstorten van de platte daken en de dakterrassen dient door de hoofdconstructeur te worden bepaald (3 weken voor aanvang van de werkzaamheden).

Civiel technisch

- De aanleg van het riool en het aansluiten hiervan in het Teenstrapad dient in overleg met gemeentewerken, de heer R. Mets te worden uitgevoerd, telefoonnummer: 0222 - 362293, email: RMets@texel.nl. Het werk aan het achterpad naar de Langeveldstraat dient eveneens te worden gemeld. Er dienen dikke tegels te worden gebruikt, daar waar het pad het voetpad kruist.

Aandachtspunten

Bodem

- Als u bij de bouwwerkzaamheden de grond niet meer op de locatie kwijt kan, dient dit afgevoerd te worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform het Besluit Bodemkwaliteit.
- In de bodem op het perceel is een verhoogd gehalte aan lood 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.

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 ecooloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórat 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 1/26	Tekening S01 - situatie.
Bijlage 2/26	Tekening 20 - ontwerp.
Bijlage 3/26	Tekening 30 - technische uitwerking.
Bijlage 4/26	Tekening 31 - technische uitwerking.
Bijlage 5/26	Tekening 32 - details.
Bijlage 6/26	Tekening 40 - brandcompartimenten.
Bijlage 7/26	Tekening 40a - brandcompartimenten.
Bijlage 8/26	Tekening 41 - functietekening.
Bijlage 9/26	Tekening 42 - toegankelijkheidssector.
Bijlage 10/26	Tekening 50 - ontwerptekening bijgebouw.
Bijlage 11/26	Tekening 51 - technische uitwerking bijgebouw.
Bijlage 12/26	Tekening B-01 - A - bestek constructieoverzicht.
Bijlage 13/26	Tekening B-02 - tekening constructiedoorsneden - A, B en C.
Bijlage 14/26	BENG-berekeningen.
Bijlage 15/26	Bouwbesluitberekeningen Kikkertstraat 29 - 31.
Bijlage 16/26	EPG - woning, appartement Kikkerstraat 29 en 29A.
Bijlage 17/26	Energielabels.
Bijlage 18/26	Tekening lift.
Bijlage 19/26	Toegankelijkheid openbare gebouwen.
Bijlage 20/26	Checklist veilig onderhoud gebouwen.
Bijlage 21/26	Sondeerrapport.
Bijlage 22/26	Brandoverslagberekening.
Bijlage 23/26	Akoestische beoordeling interne geluidswering.
Bijlage 24/26	Productinformatie.
Bijlage 25/26	AERIUS-berekeningen.
Bijlage 26/26	Bodemonderzoeksrapporten.

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 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.

Zaaknummer 3209546

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving