

De heer F.J. Bakker
Schorrenweg 11
1794 HD OOSTEREND

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
www.texel.nl

Uw aanvraag van 22 januari 2013
Uw kenmerk --
Ons nummer 13.UP02697
Zaaknummer WHZ-2013-0030

Contactpersoon Mw. A. Vet
Telefoonnummer 0222 - 362233
r/t av

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Fase 2

- 7 AUG 2013

Geachte heer Bakker,

Op 22 januari 2013 hebben wij van u, namens uw gemachtigde architectenbureau Tjaard Hoeksema BNA, een aanvraag omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit: *bouwen* ontvangen.

De aanvraag gaat over de bouw van een dienstwoning en het plaatsen van tuinmuren en terrasschermen aan het Doolhof 9 in Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie G, nummer 01285. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WHZ-2013-0030.

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit: *bouwen* te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 3.3, lid 2, sub b juncto artikel 2.5 en 2.10 van de Wabo en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4, lid 3, sub a van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de in de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- Op 19 februari 2013 is uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken aanvullende gegevens aan te leveren.
- Op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de beslistermijn onderbroken vanaf de verzenddag van de brief.
- Op 28 februari 2013 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- U heeft ervoor gekozen om de omgevingsvergunning voor dit project op grond van artikel 2.5 Wabo gefaseerd aan te vragen. De aanvraag eerste fase had betrekking op de activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*. De omgevingsvergunning is verleend op 24 september 2012 onder nummer 12.UP10601.
- In uw aanvraag tweede fase wordt vergunning gevraagd voor de activiteit: *bouwen*.

Bijlagen Gewaarmerkte stukken

- De werkzaamheden hebben betrekking op de nieuwbouw van een dienstwoning en het plaatsen van tuinmuren en terrasschermen.
- Voor de dienstwoning is in de eerste fase een projectafwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gevoerd.
- De aanvraag is in overeenstemming met de omgevingsvergunning 1^e fase zoals deze is verleend op 24 september 2012 onder nummer 12.UP10601.
- De terrasschermen op het achtererf zijn vergunningvrij. Het gaat hier om tuinmeubilair in de vorm van een windscherm/terrasscherm met een hoogte van 1.79 cm. Dit valt binnen de vergunningsvrije mogelijkheden opgenomen in artikel 2, lid 10 van het Besluit omgevingsrecht. Hierin is geregeld dat tuinmeubilair dat niet hoger is dan 2,5 meter vergunningvrij mag worden geplaatst.
- U heeft op 16 juli 2013 per email aangegeven de keermuur te laten vervallen. Deze maakt hierdoor niet langer onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.
- Tevens is in de mail verzocht om in verband met de vakantie van de architect op een later tijdstip aangepaste tekeningen in te dienen.
- Als voorwaarde wordt opgenomen dat binnen 4 weken na verzending van het besluit aangepaste tekeningen van de terreininrichting worden ingediend.
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en aan redelijke eisen van welstand.
- De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 19 maart 2013 een positief advies gegeven. Dit advies is op schrift gesteld op 17 juni 2013 en maakt deel uit van onderhavig besluit.
- Uit de toetsing aan het Bouwbesluit en de civieltechnische toets kwamen strijdigheden naar voren.
- De gemachtigde is hier op 22 maart 2013 telefonisch van op de hoogte gesteld.
- Op 25 maart 2013 is de gemachtigde hier schriftelijk over geïnformeerd.
- De gemachtigde heeft op 28 maart en 4 april 2013 aanvullende en gewijzigde gegevens ingediend.
- De aanvraag voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit (artikel 2.10, lid 1, sub a van de Wabo).
- De aanvraag voldoet aan de eisen van de bouwverordening gemeente Texel (artikel 2.10, lid 1, sub b van de Wabo).
- De Nota Zienswijzen gaat in op de ingediende zienswijzen en maakt onderdeel uit van het besluit.
- Op 26 februari 2013 is de bevoegdheid om op verzoeken als deze te beslissen onder voorwaarden gemandateerd aan de manager Dienstverlening.

Procedure

Wij hebben de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht omschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is gepubliceerd en met ingang van 16 april 2013 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn is een zienswijze ingediend door Vos & Vennoten advocaten, gedagtekend 24 mei 2013, ontvangen 24 mei 2013 namens:

- de Vereniging Tien voor Texel gevestigd in Den Burg;
- de Vereniging Landschapszorg Texel gevestigd in Den Hoorn;
- de initiatiefgroep behoud de Hoge berg gevestigd in Den Burg en
- de heer W. Hart, wonende Zevenhuizen 46 in Oosterend.

De ingediende zienswijze is ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen Doolhof 9.

Wij hebben de ingediende zienswijze ontvankelijk bevonden. De zienswijze heeft ons echter geen aanleiding gegeven om gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Voor ons commentaar op de zienswijze verwijzen wij u naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen Doolhof 9.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/21: Aanvraag omgevingsvergunning van 22 januari 2013.
- Bijlage 2/21: Tekening W.01 situatie.
- Bijlage 3/21: Tekening W.02 plattegrond niveau 2900-.
- Bijlage 4/21: Tekening W.03 plattegrond niveau 0.
- Bijlage 5/21: Tekening W.04 plattegrond 2900+.
- Bijlage 6/21: Tekening W.05 dakaanzicht.
- Bijlage 7/21: Tekening W.07 constructie plattegrond 2900-.
- Bijlage 8/21: Tekening W.08 constructie plattegrond 0000.
- Bijlage 9/21: Tekening W.09 constructie plattegrond 2900+.
- Bijlage 10/21: Tekening W.10 constructie plattegrond dak laag.
- Bijlage 11/21: Tekening W.11 constructie plattegrond hoog.
- Bijlage 12/21: Tekening W.12 doorsnede A-A.
- Bijlage 13/21: Tekening W.13 doorsnede B-B.
- Bijlage 14/21: Tekening W.14 doorsnede C-C.
- Bijlage 15/21: Tekening W.15 doorsnede D-D.
- Bijlage 16/21: Tekening W.16 doorsnede E-E.
- Bijlage 17/21: Tekening W.19 noordgevel.
- Bijlage 18/21: Tekening W.20 westgevel.
- Bijlage 19/21: Tekening W.21 zuidgevel.
- Bijlage 20/21: Tekening W.22 oostgevel.
- Bijlage 21/21: Berekeningen Bouwbesluit.

Voorwaarden

Tekening terreinrichting

- De keermuur maakt niet langer onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Tekening W.06 Terreinrichting komt hiermee te vervallen. Er dient binnen 4 weken na verzending van het besluit een aangepaste tekening van de terreinrichting te worden aangeleverd.

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt begonnen dienen statische berekeningen te worden ingediend van de kelder/fundering, vloeren en kap.

Brandveiligheid

- De afvoervoorziening voor rookgas van de open haard is brandveilig, bepaald volgens NEN 6062 (artikel 2.59).
- Tussen de uitgang van elke verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie zijn een of meerdere rookmelders aangebracht conform NEN 2555 (artikel 6.21, lid 1 Bouwbesluit). In de kelder dient op de vluchtroute tussen de linker slaapkamer en de hal een rookmelder aangebracht te worden in de keuken/woonkamer.

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.

Aandachtspunten

Bouwbesluit

- Daar waar enkelvoudige beglazing staat aangegeven moet HR++ glas worden toegepast.
- De ventilatie toevoeropening(en) dienen op voldoende afstand van rookgasafvoerkanalen te worden gesitueerd.
- Gezien de lage EPC uitkomst kunt u een beroep doen op de gemeentelijke subsidieregeling energiezuinige woningen. U dient hiertoe tijdig een aanvraag in te dienen waardoor de gelden gereserveerd kunnen worden.

Kosten

- Op grond van de legesverordening 2013 zijn de leges € 11.635,55. 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 dan nadat op het verzoek is beslist.

Een beroepsschrift 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 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

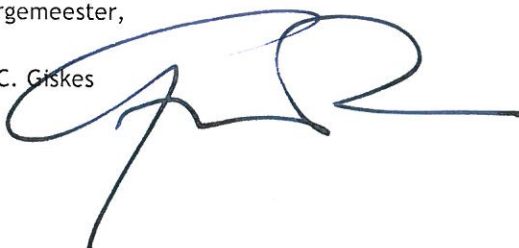
De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.texel.nl.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
de secretaris, de burgemeester,

D.C. Boot MSc (wnd.)

F.C. Giskes



Nota zienswijzen

Doolhof 9 Oudeschild (WHZ-2013-0030)

Omschrijving ontwerpbesluit

Op 22 januari 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning tweede fase ontvangen voor de activiteit: *bouwen*. De aanvraag gaat over de bouw van een dienstwoning en het plaatsen van tuinmuren en terrasschermen aan het Doolhof 9 in Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie G, nummer 01285. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WHZ-2013-0030.

Geconstateerd is dat de aanvraag eerste fase in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel omdat de maximaal toegestane oppervlakte voor een dienstwoning wordt overschreden en de dienstwoning gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak wordt gerealiseerd.

In verband hiermee is reeds in 2011 een omgevingsvergunning, eerste fase aangevraagd voor de activiteit: *handelen in de strijd met regels ruimtelijke ordening*. Aangezien deze aanvraag paste binnen het toen geldende gemeentelijk beleid heeft het college besloten om de vereiste planologische procedure te voeren. Op 24 september 2012 is met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk.

Bekendmaking en terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit bouwen is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op 12 april 2013 bekend gemaakt en gepubliceerd in de Texelse Courant, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit heeft daarna van 16 april 2013 tot en met 27 mei 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen. Deze is ingediend namens vier partijen.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is binnen de termijn van zes weken ingediend en voorzien van een motivering.

Deze zienswijze is ingediend door Vos & Vennoten advocaten namens:

1. Vereniging Tien voor Texel, gevestigd te Den Burg
2. de Vereniging Landschapszorg Texel, gevestigd te Den Hoorn
3. de Initiatiefgroep behoud de Hoge Berg, gevestigd te Den Burg
4. De heer W. Hart, Zevenhuizen 46, 1794 GJ Oosterend

Standpunten indieners zienswijze met reactie

De inhoud van elke zienswijze wordt hieronder puntsgewijs en samengevat omschreven. Per punt is cursief weergegeven de reactie van het college.

1. Gevreesd wordt dat de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zullen worden aangetast nu het bouwen van de woning niet past binnen de landschappelijke waarde van het gebied en de bebouwing die in de buurt van het plangebied te vinden is.
Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is reeds geoordeeld dat genoemde waarden niet worden aangetast.
2. Het grotere bouwvlak maakt verdere verstedelijking in dit gebied van landschappelijke waarden mogelijk.
In de nieuwe situatie is juist sprake van een kleiner bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied krijgt het perceel ook een kleiner bouwvlak.

3. De graafwerkzaamheden voor de bouw zullen verstoringen van het aardkundig monument en de hoge archeologische waarde in dit gebied met zich meebrengen.
Wat betreft de aardkundige waarden geldt dat de provincie overeenkomstig de provinciale milieuverordening op 16 mei 2012 een ontheffing heeft afgegeven. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Indien de werkzaamheden niet conform de verleende ontheffing worden uitgevoerd, is het aan de provincie om daar al dan niet tegen op te treden. Wat betreft de archeologische waarden geldt dat aan de reeds verleende omgevingsvergunning de voorwaarde is verbonden dat pas met de werkzaamheden mag worden gestart nadat onderzoek heeft uitgewezen dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform een programma van eisen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Het is aan de vergunninghouder om de werkzaamheden conform de verleende vergunning uit te voeren.
4. De toegevoegde bouw van muren en schermen zal nog verdergaande verstoring van dit landschap met zich meebrengen.
De schermen op het achtererf zijn vergunningsvrij. Het gaat hier om tuinmeubilair in de vorm van een windscherm/terrasscherm met een hoogte van 1.79 cm. Dit valt binnen de vergunningvrije mogelijkheden die zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. De schermen zijn aangegeven op de inrichtingstekening. Deze zijn verder ook welstandelijk beoordeeld en akkoord bevonden. De aanvrager heeft er voor gekozen om de bouw van de keermuur uit de aanvraag omgevingsvergunning te halen. Deze maakt niet langer onderdeel uit van de aanvraag. Het besluit wordt aangepast met het opnemen van een voorwaarde betreffende aanpassing van de tekeningen.
5. Cliënten zijn teleurgesteld in de manier waarop de gemeente met de verlening van deze omgevingsvergunning in samenhang met alle andere activiteiten en vergunningen die op dit perceel plaatsvinden is omgegaan.
Het is niet aan de gemeente om aan te geven hoe en wanneer iemand zijn aanvraag omgevingsvergunning indient. De wet laat het toe dat vergunningen in fasen worden aangevraagd en dat voor verschillende bouwwerken verschillende aanvragen worden ingediend. Daarbij geldt dat ten aanzien van de aardkundige waarde de provincie het bevoegde gezag is en niet de gemeente.
6. Naast de vergunningverlening is al sprake van ernstige aantasting van het aardkundig monument door graafwerkzaamheden die grotendeels zonder ontheffing van de provinciale milieuverordening zijn uitgevoerd. De nieuwbouw en schuur zijn in verschillende vergunningen uit elkaar gehaald en steeds worden weer nieuwe uitzonderingen op het project toegepast.
Zie reactie onder punt 3. Wat betreft de aardkundige waarden geldt dat de provincie bevoegd gezag is. Deze is bekend met het bouwplan en heeft reeds de vereiste ontheffingen afgegeven.
7. Eerder is in strijd met de ruimtelijke regels een grote schuur op het perceel gebouwd.
De aanvraag die hier aan de orde is, heeft geen betrekking op de schuur.
8. Voor het bouwen van de tuinmuren en het terrasscherm dient een uitgebreidere toetsing te worden uitgevoerd dan in het ontwerpbesluit is aangegeven. Deze zaten namelijk niet bij de eerste aanvraag. Niet is onderzocht of deze bouwwerken ruimtelijk mogelijk zijn, ofwel of deze bouwwerken niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en andere ruimtelijke regels, zoals de provinciale ruimtelijke verordening en de EHS. Cliënten missen tevens onderzoek naar de milieugevolgen van dit gewijzigde project en de toegevoegde activiteiten.
Zie de reactie genoemd onder punt 4 waarin aangegeven wordt dat de schermen op het achtererf vergunningsvrij zijn. De bouw van de keermuur maakt verder geen onderdeel meer uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Het besluit is hierop aangepast.
9. Niet duidelijk is hoe de gemeente tot de conclusie komt dat de bouwwerken niet in strijd zijn met zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan. Specifiek zijn cliënten van oordeel dat het bouwen van de erf- of perceelafscheiding een grotere overschrijding van het bouwblok betekent dan met de dienstwoning het geval is. De erfafscheiding is in ieder geval gedeeltelijk hoger dan de toegestane 2 meter uit het artikel 14, lid 5 van het geldende bestemmingsplan.

De aanvrager heeft bij email van 16 juli 2013 aangegeven de bouw van de keermuur uit de aanvraag te halen en de keermuur maakt dan ook geen onderdeel meer uit van de aanvraag.

Meer specifiek geldt voor de bouw van de schermen het volgende:

De schermen op het achtererf zijn vergunningvrij. Het gaat hier om tuinmeubilair in de vorm van een windscherm/terrasscherm met een hoogte van 1.79 cm. Dit valt binnen de vergunningvrije mogelijkheden zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. De schermen zijn aangegeven op de inrichtingstekening. Deze zijn verder ook welstandelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het besluit is hierop aangepast.

10. De geplande woning is groter van omvang dan is toegestaan. Gevraagd wordt hoe de gemeente hiermee omgaat.
Dit klopt. Daarom is een planologische afwijkingsprocedure gevoerd om de nieuwbouw van de woning mogelijk te maken. Zie de inleiding bovenaan.
11. Het plan is strijdig met het nieuwe bestemmingsplan omdat in dat plan geen nieuwe (bedrijfs)woningen aan het buitengebied kunnen worden toegevoegd.
Dit is voor onderhavige aanvraag niet van belang. Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels' voor de nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning. Die verleende vergunning is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Daarbinnen is een bedrijfswoning toegestaan. Omdat de woning iets buiten het bouwvlak wordt gebouwd en groter van omvang is dan het geldende bestemmingsplan toelaat, hebben wij een uitgebreide procedure gevoerd.
12. Het plan is eveneens strijdig met het nieuwe bestemmingsplan omdat een erfafscheiding slechts 1 meter hoog mag zijn en in bepaalde gevallen 2 meter.
Zie de reactie bij punt 9.
13. De omgevingsvergunning biedt onvoldoende waarborg voor de bescherming van de archeologische waarde en de bouwregels die in artikel 55.2 van het nieuwe bestemmingsplan worden gesteld.
Zie de reactie bij punt 3.
14. In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat de welstandscommissie op 19 maart 2013 een positief advies heeft uitgebracht. Geconstateerd wordt dat op deze datum geen behandeling van dit bouwplan is geweest, althans dit blijkt niet uit de agenda. Bij de beschikking is ook geen welstandsadvies gevoegd.
Het bouwplan is reeds bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels' beoordeeld door de welstandscommissie. Deze heeft toen een schriftelijk positief advies uitgebracht. Bij de behandeling van de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' is geconstateerd dat het bouwplan iets afwijkt van de eerder verleende vergunning. Informeel is het gewijzigde plan op 19 maart 2013 voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geoordeeld dat de wijzigingen geen aanleiding hebben gegeven af te wijken van het eerdere standpunt. Verzocht is om dit schriftelijk te bevestigen in een aanvullend advies. Dit is op 17 juni 2013 gebeurd. In dit aanvullende advies dat deel uit maakt van het besluit, komt de commissie voor het totale bouwplan tot het volgende advies: akkoord.
15. Het nieuwe plan is gewijzigd ten opzichte van het oude plan, zowel wat betreft het bouwen van de dienstwoning als door de toevoeging van de bouw van tuilmuren en schermen. Niet kan worden volstaan met het verwijzen naar een advies van de welstand dat is gegeven voor deze nieuwe aanvraag (mocht de gemeente dit hebben bedoeld).
Zie de reactie bij punt 14.
16. Geconstateerd is dat genoemde erf- of perceelafscheidingen en de keermuur Oostzijde aan één kant een hoogte heeft van meer dan 3 meter, hetgeen in strijd is met artikel 14, lid 5 van het oude bestemmingsplan. Om deze reden is het onwaarschijnlijk dat het project getoetst is aan de redelijke eisen van welstand.
De aanvrager heeft er voor gekozen om de bouw van de keermuur uit de aanvraag omgevingsvergunning te halen. Deze maakt hierdoor niet langer onderdeel uit van de aanvraag.

17. Gevraagd wordt of de omvang van het gebouw en andere bouwwerken wel overeenstemt met de bouwregels vanuit het Bouwbesluit en Mor.
Het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en het Mor bepalen wat de omvang van een gebouw en/of bouwwerk mag zijn. Zodra een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, wordt deze getoetst aan de regels. Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.
18. De gemeente geeft in de ontwerpbeschikking aan dat de eerste fase van het bouwplan is verleend maar dat deze vergunning wordt gewijzigd conform de tweede fase. Betwijfeld wordt of een dergelijke wijziging van een nog niet onherroepelijk geworden eerste fase omgevingsvergunning niet aan meer voorschriften is gebonden. De eerste fase is overigens niet als eerste fase in procedure gebracht. Hierover hebben cliënten een beroepsprocedure bij de bestuursrechter aanhangig gemaakt. Hierop is nog geen uitspraak gedaan.
Deze reactie is juist. Per abuis is opgenomen dat sprake is van een wijziging van de eerste fase. Deze had namelijk betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels'. Op dat punt is er niets gewijzigd.
19. Niet duidelijk is op welke manier de eerste fase omgevingsvergunning is gewijzigd. Daarnaast wordt gevraagd of de wijziging van de eerste fase niet met zich meebrengt dat een omvangrijker toetsing moet worden uitgevoerd naar de ruimtelijke gevolgen van de wijziging.
Zie de reactie onder punt 18.
20. Cliënten zijn van mening dat de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 3.3 van de Wabo had moeten worden aangehouden. Dit omdat een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De mening dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt niet gedeeld.
In het ontwerpbesluit staat per abuis vermeld dat de aanvraag moet worden aangehouden. De beslissing op de aanvraag hoeft niet te worden aangehouden omdat het bestemmingsplan is vastgesteld en de aanvraag voor de vaststelling van het voorbereidingsbesluit is ingediend. Het besluit is hierop aangepast.
21. Voor wat betreft het bouwen van de dienstwoning kan bovendien worden verwezen naar de noodzaak van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen daaruit volgt dat het project niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
Wat betreft de noodzaak van de dienstwoning geldt dat deze in de eerdere aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' reeds aan de orde is geweest.
22. Benadrukt wordt dat het gehele bouwplan, inclusief veldschuur en bouw van een dienstwoning conform artikel 4 Het Hoge Berg gebied in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk is.
Alleen qua oppervlakte past de dienstwoning niet binnen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de zienswijzen aanleiding geven tot ondergeschikte aanpassing van het besluit.

Nota zienswijzen

Doolhof 9 Oudeschild (WHZ-2013-0030)

Omschrijving ontwerpbesluit

Op 22 januari 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning tweede fase ontvangen voor de activiteit: *bouwen*. De aanvraag gaat over de bouw van een dienstwoning en het plaatsen van tuinmuren en terrasschermen aan het Doolhof 9 in Oudeschild, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie G, nummer 01285. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WHZ-2013-0030.

Geconstateerd is dat de aanvraag eerste fase in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel omdat de maximaal toegestane oppervlakte voor een dienstwoning wordt overschreden en de dienstwoning gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak wordt gerealiseerd.

In verband hiermee is reeds in 2011 een omgevingsvergunning, eerste fase aangevraagd voor de activiteit: *handelen in de strijd met regels ruimtelijke ordening*. Aangezien deze aanvraag paste binnen het toen geldende gemeentelijk beleid heeft het college besloten om de vereiste planologische procedure te voeren. Op 24 september 2012 is met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk.

Bekendmaking en terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van medewerking aan de omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit bouwen is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op 12 april 2013 bekend gemaakt en gepubliceerd in de Texelse Courant, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbesluit heeft daarna van 16 april 2013 tot en met 27 mei 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen. Deze is ingediend namens vier partijen.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is binnen de termijn van zes weken ingediend en voorzien van een motivering.

Deze zienswijze is ingediend door Vos & Vennoten advocaten namens:

1. Vereniging Tien voor Texel, gevestigd te Den Burg
2. de Vereniging Landschapszorg Texel, gevestigd te Den Hoorn
3. de Initiatiefgroep behoud de Hoge Berg, gevestigd te Den Burg
4. De heer W. Hart, Zevenhuizen 46, 1794 GJ Oosterend

Standpunten indieners zienswijze met reactie

De inhoud van elke zienswijze wordt hieronder puntsgewijs en samengevat omschreven. Per punt is cursief weergegeven de reactie van het college.

1. Gevreesd wordt dat de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zullen worden aangetast nu het bouwen van de woning niet past binnen de landschappelijke waarde van het gebied en de bebouwing die in de buurt van het plangebied te vinden is.
Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is reeds geoordeeld dat genoemde waarden niet worden aangetast.
2. Het grotere bouwvlak maakt verdere verstedelijking in dit gebied van landschappelijke waarden mogelijk.
In de nieuwe situatie is juist sprake van een kleiner bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied krijgt het perceel ook een kleiner bouwvlak.

3. De graafwerkzaamheden voor de bouw zullen verstoringen van het aardkundig monument en de hoge archeologische waarde in dit gebied met zich meebrengen.
Wat betreft de aardkundige waarden geldt dat de provincie overeenkomstig de provinciale milieuverordening op 16 mei 2012 een ontheffing heeft afgegeven. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Indien de werkzaamheden niet conform de verleende ontheffing worden uitgevoerd, is het aan de provincie om daar al dan niet tegen op te treden. Wat betreft de archeologische waarden geldt dat aan de reeds verleende omgevingsvergunning de voorwaarde is verbonden dat pas met de werkzaamheden mag worden gestart nadat onderzoek heeft uitgewezen dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform een programma van eisen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Het is aan de vergunninghouder om de werkzaamheden conform de verleende vergunning uit te voeren.
4. De toegevoegde bouw van muren en schermen zal nog verdergaande verstoring van dit landschap met zich meebrengen.
De schermen op het achtererf zijn vergunningsvrij. Het gaat hier om tuinmeubilair in de vorm van een windscherm/terrasscherm met een hoogte van 1.79 cm. Dit valt binnen de vergunningvrije mogelijkheden die zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. De schermen zijn aangegeven op de inrichtingstekening. Deze zijn verder ook welstandelijk beoordeeld en akkoord bevonden. De aanvrager heeft er voor gekozen om de bouw van de keermuur uit de aanvraag omgevingsvergunning te halen. Deze maakt niet langer onderdeel uit van de aanvraag. Het besluit wordt aangepast met het opnemen van een voorwaarde betreffende aanpassing van de tekeningen.
5. Cliënten zijn teleurgesteld in de manier waarop de gemeente met de verlening van deze omgevingsvergunning in samenhang met alle andere activiteiten en vergunningen die op dit perceel plaatsvinden is omgegaan.
Het is niet aan de gemeente om aan te geven hoe en wanneer iemand zijn aanvraag omgevingsvergunning indient. De wet laat het toe dat vergunningen in fasen worden aangevraagd en dat voor verschillende bouwwerken verschillende aanvragen worden ingediend. Daarbij geldt dat ten aanzien van de aardkundige waarde de provincie het bevoegde gezag is en niet de gemeente.
6. Naast de vergunningverlening is al sprake van ernstige aantasting van het aardkundig monument door graafwerkzaamheden die grotendeels zonder ontheffing van de provinciale milieuverordening zijn uitgevoerd. De nieuwbouw en schuur zijn in verschillende vergunningen uit elkaar gehaald en steeds worden weer nieuwe uitzonderingen op het project toegepast.
Zie reactie onder punt 3. Wat betreft de aardkundige waarden geldt dat de provincie bevoegd gezag is. Deze is bekend met het bouwplan en heeft reeds de vereiste ontheffingen afgegeven.
7. Eerder is in strijd met de ruimtelijke regels een grote schuur op het perceel gebouwd.
De aanvraag die hier aan de orde is, heeft geen betrekking op de schuur.
8. Voor het bouwen van de tuinmuren en het terrasscherm dient een uitgebreidere toetsing te worden uitgevoerd dan in het ontwerpbesluit is aangegeven. Deze zaten namelijk niet bij de eerste aanvraag. Niet is onderzocht of deze bouwwerken ruimtelijk mogelijk zijn, ofwel of deze bouwwerken niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en andere ruimtelijke regels, zoals de provinciale ruimtelijke verordening en de EHS. Cliënten missen tevens onderzoek naar de milieugevolgen van dit gewijzigde project en de toegevoegde activiteiten.
Zie de reactie genoemd onder punt 4 waarin aangegeven wordt dat de schermen op het achtererf vergunningsvrij zijn. De bouw van de keermuur maakt verder geen onderdeel meer uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Het besluit is hierop aangepast.
9. Niet duidelijk is hoe de gemeente tot de conclusie komt dat de bouwwerken niet in strijd zijn met zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan. Specifiek zijn cliënten van oordeel dat het bouwen van de erf- of perceelafscheiding een grotere overschrijding van het bouwblok betekent dan met de dienstwoning het geval is. De erfafscheiding is in ieder geval gedeeltelijk hoger dan de toegestane 2 meter uit het artikel 14, lid 5 van het geldende bestemmingsplan.

De aanvrager heeft bij email van 16 juli 2013 aangegeven de bouw van de keermuur uit de aanvraag te halen en de keermuur maakt dan ook geen onderdeel meer uit van de aanvraag.

Meer specifiek geldt voor de bouw van de schermen het volgende:

De schermen op het achtererf zijn vergunningvrij. Het gaat hier om tuinmeubilair in de vorm van een windscherm/terrasscherm met een hoogte van 1.79 cm. Dit valt binnen de vergunningvrije mogelijkheden zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. De schermen zijn aangegeven op de inrichtingstekening. Deze zijn verder ook welstandelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het besluit is hierop aangepast.

10. De geplande woning is groter van omvang dan is toegestaan. Gevraagd wordt hoe de gemeente hiermee omgaat.
Dit klopt. Daarom is een planologische afwijkingsprocedure gevoerd om de nieuwbouw van de woning mogelijk te maken. Zie de inleiding bovenaan.
11. Het plan is strijdig met het nieuwe bestemmingsplan omdat in dat plan geen nieuwe (bedrijfs)woningen aan het buitengebied kunnen worden toegevoegd.
Dit is voor onderhavige aanvraag niet van belang. Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels' voor de nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning. Die verleende vergunning is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Daarbinnen is een bedrijfswoning toegestaan. Omdat de woning iets buiten het bouwvlak wordt gebouwd en groter van omvang is dan het geldende bestemmingsplan toelaat, hebben wij een uitgebreide procedure gevoerd.
12. Het plan is eveneens strijdig met het nieuwe bestemmingsplan omdat een erfafscheiding slechts 1 meter hoog mag zijn en in bepaalde gevallen 2 meter.
Zie de reactie bij punt 9.
13. De omgevingsvergunning biedt onvoldoende waarborg voor de bescherming van de archeologische waarde en de bouwregels die in artikel 55.2 van het nieuwe bestemmingsplan worden gesteld.
Zie de reactie bij punt 3.
14. In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat de welstandscommissie op 19 maart 2013 een positief advies heeft uitgebracht. Geconstateerd wordt dat op deze datum geen behandeling van dit bouwplan is geweest, althans dit blijkt niet uit de agenda. Bij de beschikking is ook geen welstandsadvies gevoegd.
Het bouwplan is reeds bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels' beoordeeld door de welstandscommissie. Deze heeft toen een schriftelijk positief advies uitgebracht. Bij de behandeling van de aanvraag voor de activiteit 'bouwen' is geconstateerd dat het bouwplan iets afwijkt van de eerder verleende vergunning. Informeel is het gewijzigde plan op 19 maart 2013 voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geoordeeld dat de wijzigingen geen aanleiding hebben gegeven af te wijken van het eerdere standpunt. Verzocht is om dit schriftelijk te bevestigen in een aanvullend advies. Dit is op 17 juni 2013 gebeurd. In dit aanvullende advies dat deel uit maakt van het besluit, komt de commissie voor het totale bouwplan tot het volgende advies: akkoord.
15. Het nieuwe plan is gewijzigd ten opzichte van het oude plan, zowel wat betreft het bouwen van de dienstwoning als door de toevoeging van de bouw van tuilmuren en schermen. Niet kan worden volstaan met het verwijzen naar een advies van de welstand dat is gegeven voor deze nieuwe aanvraag (mocht de gemeente dit hebben bedoeld).
Zie de reactie bij punt 14.
16. Geconstateerd is dat genoemde erf- of perceelafscheidings en de keermuur Oostzijde aan één kant een hoogte heeft van meer dan 3 meter, hetgeen in strijd is met artikel 14, lid 5 van het oude bestemmingsplan. Om deze reden is het onwaarschijnlijk dat het project getoetst is aan de redelijke eisen van welstand.
De aanvrager heeft er voor gekozen om de bouw van de keermuur uit de aanvraag omgevingsvergunning te halen. Deze maakt hierdoor niet langer onderdeel uit van de aanvraag.

17. Gevraagd wordt of de omvang van het gebouw en andere bouwwerken wel overeenstemt met de bouwregels vanuit het Bouwbesluit en Mor.
Het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en het Mor bepalen wat de omvang van een gebouw en/of bouwwerk mag zijn. Zodra een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, wordt deze getoetst aan de regels. Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.
18. De gemeente geeft in de ontwerpbeschikking aan dat de eerste fase van het bouwplan is verleend maar dat deze vergunning wordt gewijzigd conform de tweede fase. Betwijfeld wordt of een dergelijke wijziging van een nog niet onherroepelijk geworden eerste fase omgevingsvergunning niet aan meer voorschriften is gebonden. De eerste fase is overigens niet als eerste fase in procedure gebracht. Hierover hebben cliënten een beroepsprocedure bij de bestuursrechter aanhangig gemaakt. Hierop is nog geen uitspraak gedaan.
Deze reactie is juist. Per abuis is opgenomen dat sprake is van een wijziging van de eerste fase. Deze had namelijk betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke regels'. Op dat punt is er niets gewijzigd.
19. Niet duidelijk is op welke manier de eerste fase omgevingsvergunning is gewijzigd. Daarnaast wordt gevraagd of de wijziging van de eerste fase niet met zich meebrengt dat een omvangrijker toetsing moet worden uitgevoerd naar de ruimtelijke gevolgen van de wijziging.
Zie de reactie onder punt 18.
20. Cliënten zijn van mening dat de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 3.3 van de Wabo had moeten worden aangehouden. Dit omdat een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De mening dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt niet gedeeld.
In het ontwerpbesluit staat per abuis vermeld dat de aanvraag moet worden aangehouden. De beslissing op de aanvraag hoeft niet te worden aangehouden omdat het bestemmingsplan is vastgesteld en de aanvraag voor de vaststelling van het voorbereidingsbesluit is ingediend. Het besluit is hierop aangepast.
21. Voor wat betreft het bouwen van de dienstwoning kan bovendien worden verwezen naar de noodzaak van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Alleen daaruit volgt dat het project niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.
Wat betreft de noodzaak van de dienstwoning geldt dat deze in de eerdere aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' reeds aan de orde is geweest.
22. Benadrukt wordt dat het gehele bouwplan, inclusief veldschuur en bouw van een dienstwoning conform artikel 4 Het Hoge Berg gebied in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk is.
Alleen qua oppervlakte past de dienstwoning niet binnen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de zienswijzen aanleiding geven tot ondergeschikte aanpassing van het besluit.