

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 1413311
Uw aanvraag van 26 juni 2017

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Verzenddatum juli 2017

Geachte heer,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I.M. Veeger van Architectenburo Uriot, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een winkel aan de Dorpsstraat 71 n De Koog.

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

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het vervangen van een bestaand pand. Op het perceel Dorpsstraat 71 staat nu een restaurant. Dit pand wordt in z'n geheel gesloopt en hiervoor in de plaats komt een winkelpand. Voor het perceel Dorpsstraat 71 geldt het bestemmingsplan De Koog. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is onder andere detailhandel mogelijk. Met de geplande nieuwbouw worden de bebouwingsgrenzen overschreden. Hiermee is het plan strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast is voor een deel van de gehanteerde goothoogte strijdig met de maximaal toegestane goothoogte van 7 meter.
- 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.
- In de vergadering van het college van B en W (6 juni 2017, nummer 157) is besloten medewerking te verlenen aan het starten van de uitgebreide afwijkingsprocedure voor het realiseren van het nieuwe winkelpand. Met het nieuwe pand wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing en dit doet verder geen afbreuk aan de mogelijkheden van de omringende panden. De hogere goot wordt gehanteerd op een ondergeschikt onderdeel van het pand. Door deels een afwijkende goothoogte toe te passen wordt de daglichttoetreding naar het naastgelegen pand gewaarborgd.

De ontwikkeling is getoetst aan de diverse beleidsuitgangspunten. Er is geen strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid. De gronden zijn mede bestemd met archeologische waarden. In verband met deze waarden is een vooronderzoek noodzakelijk. Parkeren is in deze situatie ook geen probleem. Op basis van de huidige restaurantfunctie zijn er 23 parkeerplaatsen benodigd. Alleen als er in de nieuwe situatie meer dan 23 parkeerplaatsen benodigd zijn moeten deze extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Het nieuwe pand krijgt een winkelfunctie waarbij volgens de parkeernorm 14 parkeerplaatsen zijn benodigd. De parkeerdruk vermindert hierdoor en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein is niet nodig.

- 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 geen aparte verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. De vernieuwing van de winkel past binnen de structuurvisie 2020 waarin wordt gestreefd naar vitale dorpen en daarnaast ook binnen de uitgangspunten van Planet De Koog, upgradering van de Dorpsstraat.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 12 april 2017 als pre-visie. Resultaat hiervan is: akkoord op hoofdlijnen. Het plan voldoet aan de **redelijke eisen van welstand**.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de manager Dienstverlening.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd van 26 juli 2017 tot en met 5 september 2017. Tijdens deze inzage termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Voorschriften

- De constructieberekeningen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij gemeente Texel ter beoordeling en goedkeuring te worden aangeboden.
- Het riool dient in de Dorpsstraat met groene pijp voor regenwater en grijze pijp voor vuilwater te worden aangeboden.
- Het plat dak waarover gevlucht wordt (stramien E3/F3 tot en met E6/F6) bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in het ondergelegen subbrandcompartiment (artikel 2.10, lid 1 Bouwbesluit).
- De bouwconstructie heeft een tijdsduur van de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van ten minste 60 minuten (artikel 2.10, lid 5). Het type en dikte van de brandwerend bekleding is overeenkomstig de voorschriften van de fabrikant en is afhankelijk van de profielafmeting en het aantal te omkleden zijden.
- De loopafstand van de vluchtroute vanaf ruimte 1.1 bedraagt 41,1 meter en de gecorrigeerde loopafstand 59,6 meter. Op basis van de bezetting mag de (gecorrigeerde) loopafstand maximaal 45 meter bedragen (artikel 2.102, lid 6). Omdat de ruimten op de vluchtroute niet nader ingedeeld worden met wanden mag uitgegaan worden van de werkelijke loopafstand.

Mochten ruimte 0.1 of 1.1 toch nader ingedeeld worden met wanden of vergelijkbare objecten, dan is een extra nooduitgang vereist in ruimte 1.1.

- De poort ter plaatse van de vluchtrap van de naastgelegen appartementen dient zonder sleutel te kunnen worden geopend. De noodtrappen en de vluchtroute over het plat dak dienen te worden voorzien van oriëntatieverlichting. De vluchtweg over het platdak dient een doorvalbeveiliging te hebben.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 Ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 2/2 Tekening aanzichten.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2017 zijn de leges € x.xxx,xx. 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 1621, 2003 BR Haarlem. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in 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, op de website van de gemeente (www.texel.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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,
de manager Dienstverlening,