

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 12 juli 2013
Uw kenmerk --
Ons nummer 13.UPxxxxx
Zaaknummer WHZ-2013-0169

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 36
r/t

Onderwerp Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Geachte xxxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde xxxx, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de bouw van 7 woningen/wooneenheden aan de Verzetstraat in Den Burg. Voor de aanvraag moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Woonstede - Nesland.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.1.1a en c, 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

- Op 31 juli 2013 heeft u een brief ontvangen dat de aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten zoals die zijn vastgelegd in de Regeling omgevingsrecht.
- Op 13 augustus 2013 hebben wij aanvullende gegevens van u ontvangen waarna de aanvraag voldeed aan de in de Regeling omgevingsrecht gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- Het bouwperceel valt in het bestemmingsplan Woonstede - Nesland en heeft hierin de bestemming Woningen - Gestapeld (artikel 5).
- Op grond van artikel 5 zal de dakhelling van de gebouwen niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling (graden)' is aangegeven.
- Op de plankaart is ter plaatse een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden aangegeven.
- Het gebouw wordt uitgevoerd met een dakhelling tussen 45 graden en 53 graden en er wordt een gedeelte in plat uitgevoerd.
- De bouw van 7 woningen/wooneenheden voldoet niet aan de planregels van de bestemmingen Woningen - Gestapeld, omdat een gedeelte van het gebouw van een platte afdekking wordt voorzien. De afwijking is echter van beperkte omvang.

Bijlagen Gewaarmerkte stukken

- Het verlenen van medewerking is daarom aanvaardbaar met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo.
- Het project is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar op basis van de toelichting van het op 18 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan Woonstede - Nesland.
- Omdat het hier een zaak betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan 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 de gemeente Texel heeft op 13 juli 2011 besloten dat voor situaties die passen binnen door de raad vastgesteld en geldend beleid geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hiervoor geldt de zogenoemde 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'.
- Nu voor het onderhavige perceel een bestemmingsplan is vastgesteld valt deze afwijking onder de reikwijdte van de afgegeven Algemene verklaring van geen bedenking.
- Er is in dit geval geen verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad vereist.
- De aanvraag voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Texel.
- De aanvraag is op 17 september 2013 voorgelegd aan de welstandscommissie en akkoord bevonden.
- Voor het project is geen planschadeovereenkomst afgesloten, omdat het kostenverhaal is verwerkt in de afspraak met de aanvrager over de gronduitgifte.
- Gelet op het mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 5 juni 2012.
- Het plan is besproken in de collegevergadering van 12 november 2013 en akkoord bevonden.
- Op 26 februari 2013 is de bevoegdheid om op verzoeken als deze te beslissen onder voorwaarden gemandateerd aan de teammanager Dienstverlening.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en met ingang van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzage termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

De gewaarmerkte bijlagen:

- Bijlage 1/12 Aanvraagformulier.
- Bijlage 2/12 Tekeningen totaal.
- Bijlage 3/12 Tekening IBT A-F1 (funderingsoverzicht).
- Bijlage 4/12 Tekening IBT A-P1 (palenplan).
- Bijlage 5/12 Tekening IBT A-V1 (wapening).
- Bijlage 6/12 Rapportage bouwbesluit.
- Bijlage 7/12 Sondeerrapport.
- Bijlage 8/12 Veiligheids- en gezondheidsplan.
- Bijlage 9/12 Bodemonderzoeksrapport.
- Bijlage 10/12 Tekeningen kozijnstaten.
- Bijlage 11/12 Tekening woningscheidende vloer/wanden.
- Bijlage 12/12 Beoordeling brandoverslag.

Voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Uiterlijk 3 weken, voordat met de bouw wordt begonnen dienen statische berekeningen te worden ingediend van fundering, vloeren, dak en overige hoofdconstructie.
- Voor de noordgevel is geen brandoverslagberekening gemaakt waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 2.84, lid 7 van het Bouwbesluit. Zonder berekening moeten de kozijnen merk 1Q en merk 1P van appartement A04, merk 1A van de traphal en kozijnmerk 2J van appartement A07 30 minuten brandwerende uitgevoerd worden.
- De leidingdoorvoeringen dienen een brandwerendheid te bezitten die gelijk is aan de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de inwendige scheidingsconstructies. Dit geldt onder meer voor de standleidingen van de riolering, de doorvoeringen van de nutsleidingen (meterkasten) en de ventilatiekanalen (toevoer/afvoer).

Ontheffing

- De portiekontsluiting van de woningen voldoet niet aan artikel 2.104, lid 4, sub a of b Bouwbesluit. Aan sub a wordt niet voldaan, omdat de hoogste vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 6 meter boven het meetniveau (6,15 meter). Aan sub b wordt niet voldaan, omdat appartement A08/9 een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 150 m². Het niet kunnen voldoen aan de maximaal toegestane hoogte van de hoogste verdiepingsvloer in artikel 2.104, lid 4, sub a wordt veroorzaakt door de gekozen vloeropbouw. Hierdoor ontstaat een overschrijding van 15 centimeter. Met dit artikel wordt verdieping via de ladderwagen van de brandweer kunnen worden gered. Gezien de geringe afwijking is het voldoende aannemelijk dat redding via de gevel mogelijk is.
- De gecorrigeerde loopafstand van appartement A08/9 voldoet niet aan het gestelde in artikel 2.102, lid 4 Bouwbesluit. Daarom voorziet het plan in een gelijkwaardige oplossing conform artikel 1.3 Bouwbesluit. Deze bestaat uit volledige bewaking met gekoppelde rookmelders conform NEN 2555 in alle toegankelijke ruimten, uitgezonderd de toilet- en badruimten.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2013 zijn de leges € PM. 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:

- degene 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 op het verzoek is beslist.

Ons nummer

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, Sectie 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.

Meer informatie kunt u lezen in de brochures die u kunt vinden op http://www.texel.nl/portal/productinformatie_42509/product/bouwen-en-verbouwen-omgevingsvergunning_391.html onder downloads.

Wij wensen u veel succes met de bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

Burgemeester & Wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening

de heer E.H. Mesritz