

Reguliere bouwvergunning eerste fase en vrijstelling van het bestemmingsplan

Artikel 56a Woningwet en artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een reguliere bouwvergunning eerste fase van Modern Home v.o.f., gevestigd Abbewaal 5, 1791 WX Den Burg, van 10 juni 2008, voor het geheel vergroten van een bedrijfsgebouw met toonzaal op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie N, nummer 1663 en plaatselijk bekend als Abbewaal 5, 1791 WX Den Burg;

Overwegende:

- dat is geconstateerd dat de bouwaanvraag voldeed aan de vereisten zoals genoemd in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab) en derhalve de bouwaanvraag ontvankelijk is verklaard;
- dat het perceel valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Den Burg”;
- dat volgens de plankaart voor de betreffende gronden de bestemming ‘Bedrijven’ (klasse B2) geldt, waarvoor artikel 6 de bijbehorende planvoorschriften geeft;
- dat in artikel 6 lid 1 is bepaald dat de op de plankaart voor ‘Bedrijven’ (klasse B2) aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfsdoeleinden in de vorm van lichte bedrijvigheid;
- dat artikel 6 lid 2 stelt dat deze gronden uitsluitend mogen worden gebruikt en ingericht voor handels- en/of ambachtelijke bedrijven die in de bij de planvoorschriften behorende Staat van Inrichtingen zijn genoemd of naar aard daarmee gelijk te stellen zijn, en de daarbij behorende hoofdbebouwing, woning, bijgebouwen, groen- en parkeervoorzieningen en het bij klasse B2 betreft bedrijven, gevestigd op een bedrijventerrein;
- dat ten aanzien van de bebouwing de in artikel 6 lid 3 opgenomen bepalingen gelden;
- dat in artikel 6 lid 3 ondermeer is bepaald dat de hoofdbebouwing dient te worden gebouwd binnen de op plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen en dat voor zover het klasse B2 betreft de hoofdbebouwing een maximale goot- en bouwhoogte mag hebben van respectievelijk 7,5 m en 10 m;
- dat daarnaast de hoofdbebouwing van een plat dak mag zijn voorzien, maar dat indien met dakhelling wordt gebouwd, deze minimaal 20° en maximaal 60° dient te zijn, en dat de afstand van een gebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 m mag zijn; de andere zijde daarvan mag in de perceelsgrens worden gebouwd;
- dat is geconstateerd dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de bebouwingsbepalingen voor de bestemming ‘Bedrijven’ (klasse B2), maar het beoogde gebruik niet overeenstemt met de gebruiksbepalingen voor de bestemming, gezien dat detailhandel in volumineuze goederen betreft;
- dat het voorgenomen bouwplan hierdoor in strijd is met artikel 6 lid 1 en 2 van de planvoorschriften en derhalve het ter plaatse van het perceel geldende bestemmingsplan “Den Burg”;
- dat op grond van artikel 46, lid 3 Woningwet, zoals deze wet gold op 10 juni 2008, ten aanzien van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning eerste fase, die in strijd is met het bestemmingsplan, de wettelijke beslistermijn van zes weken niet van toepassing is en deze aanvraag wordt geacht een verzoek in te houden om vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO);

- dat ten behoeve van het voorgenomen bouwplan bij besluit van 13 augustus 2009 met toepassing van het gestelde in artikel 6 lid 4 sub b van de planvoorschriften juncto artikel 15 WRO vrijstelling van het bestemmingsplan en reguliere bouwvergunning eerste fase zijn verleend;
- dat de Rechtbank Alkmaar bij besluit van 22 juli 2010 zich op het standpunt heeft gesteld dat de in artikel 6 lid 4 sub b van de planvoorschriften van het bestemmingsplan “Den Burg” vervatte vrijstellingsbevoegdheid, welke het mogelijk maakt volledige detailhandel toe te staan op gronden met de bestemming ‘Bedrijven’ (klasse B2), wegens strijd met artikel 15 WRO als onverbindend buiten toepassing moet worden gelaten;
- dat wij naar aanleiding van voornoemd besluit van de Rechtbank Alkmaar bij besluit van 4 maart 2011 het primaire besluit van 13 augustus 2009 hebben herroepen en dat er een nieuw besluit moet worden genomen op de bouwaanvraag van 10 juni 2008;
- dat op 19 juli 2005 door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Holland een gewijzigde beleidsnotitie is vastgesteld inzake de toepassing van artikel 19 WRO, welke aangeeft dat zodra een benoemd speerpunt binnen een project of voorgenomen bouwplan aan de orde is, een verklaring van geen bezwaar van GS is vereist;
- dat één van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid betreft het locatiebeleid en grootschalige voorzieningen, alsmede perifere en grootschalige detailhandel, en projecten of bouwplannen die betrekking hebben op vestiging of uitbreiding van detailhandel in volumineuze goederen ongeacht de locatie onder de speerpunten van beleid vallen;
- dat het voorgenomen bouwplan ziet op het uitbreiden van een bestaande vestiging van detailhandel in volumineuze artikelen, zodat bij toepassing van artikel 19 WRO ten behoeve van onderhavige bouwaanvraag een verklaring van geen bezwaar van GS is vereist;
- dat in het kader van het vereist zijn van een verklaring van geen bezwaar van GS het bouwplan gespiegeld is aan het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandel en hieruit volgt dat het bouwplan passend is binnen dit beleid;
- dat gezien het voorgaande gebleken is dat aan de bouwaanvraag slechts medewerking kan worden verleend door middel van het volgen van een procedure die moet leiden tot de verlening van een vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO;
- dat in artikel 9.1.10 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het recht, zoals dat voor het tijdstip van inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) gold, van toepassing blijft ten aanzien van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1, van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), indien het verzoek voor dat tijdstip is ingediend;
- dat in dit geval het verzoek heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, aangezien de bouwaanvraag welke wordt geacht dit verzoek in te houden reeds op 10 juni 2008 is ingediend;
- dat de raad van de gemeente Texel op 21 februari 2001 heeft besloten dat het voeren van de procedure voor een vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO is gedelegeerd aan ons college, wanneer het project of voorgenomen bouwplan passend is binnen door de raad vastgesteld beleid;
- dat met de vaststelling van het bestemmingsplan “Den Burg” op 27 juni 2004, waaronder begrepen de in artikel 6 lid 4 sub b van de planvoorschriften vervatte vrijstellingsbevoegdheid, en de op 2 maart 2010 vastgestelde Nota toekomstvisie voorzieningenstructuur de raad heeft uitgesproken dat hij het - onder voorwaarden - aanvaardbaar acht dat op gronden op een bedrijventerrein volledige detailhandel in volumineuze artikelen plaatsvindt;
- dat het voorgenomen bouwplan hiermee passend is binnen door de raad vastgesteld beleid en wij in dit geval zelfstandig bevoegd zijn op het verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO te beslissen;

- dat het bestemmingsplan “Den Burg” niet langer dan tien jaar rechtskracht heeft en het gelet hierop niet vereist is dat door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit wordt genomen om vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO te kunnen verlenen;
- dat voor de noodzakelijke goede ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende en hiervan onderdeel uitmakende rapport van 13 december 2011, met projectnummer P22321297;
- dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 19a WRO, in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp-besluit ten aanzien van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO en de gevraagde reguliere bouwvergunning eerste fase met ingang van **16 januari 2012** voor een periode van zes weken ter inzage hebben gelegen, inclusief de bijbehorende goede ruimtelijke onderbouwing en daaraan ten grondslag liggende onderzoeken;
- dat tijdens deze periode een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze kenbaar te maken;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze is ingediend;
- dat op 30 maart 2012 de voorafgaand aan het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO benodigde verklaring van geen bezwaar is aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (GS);
- dat GS bij besluit van 11 juni 2012, onder kenmerk 2012/26925, hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, lid 1, WRO ten behoeve van het voorgenomen bouwplan en deze verklaring van geen bezwaar behoort bij en onderdeel uitmaakt van dit besluit;

en tevens:

- dat het voorgenomen bouwplan is voorgelegd aan de Texelse lokale welstandscommissie en zij in haar advies van 20 oktober 2008 aangegeven heeft dat het aan redelijke eisen van welstand voldoet;
- dat op 28 oktober 2008 de raad van de gemeente Texel een herziene Welstandsnota heeft vastgesteld en het perceel binnen gebied is gebracht met het welstandniveau ‘welstandsvrij’;
- dat het op grond van artikel 2.5.30 lid 1 en lid 3 van de Bouwverordening vereist is om op eigen terrein in voldoende parkeer-, laad- en losruimte te voorzien en dat qua afmeting de aan te leggen parkeerplaatsen hierbij moeten voldoen aan de minimeisen, genoemd in artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening;
- dat in artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening is bepaald dat ontheffing kan worden verleend van het eerste en derde lid, ondermeer wanneer op andere wijze in de nodige parkeer-, laad- of losruimte wordt voorzien;
- dat, rekening houdend met de kleinschaligheid, de bereikbaarheid en de ligging van Texel, het feit dat de woonwinkel alleen voor doelgerichte aankopen en in een lage frequentie wordt bezocht en het feitelijk gebruik van de parkeerplaatsen bij het vergelijkbare Woonhuys Moerbeek, woonwinkel Modern Home een geringe verkeersaantrekkende werking zal hebben en daardoor een minimale norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak kan worden aangehouden;
- dat na realisatie van het voorgenomen bouwplan het brutovloeroppervlak van het bedrijfsgebouw 1.802 m² zal gaan bedragen, zodat het bouwplan in minimaal 15 parkeerplaatsen moet voorzien;
- dat het perceel niet in voldoende mate ruimte biedt om op eigen terrein 15 parkeerplaatsen aan te leggen, die qua afmeting voldoen aan de gestelde minimeisen, en voldoende laad- en losruimte te realiseren;
- dat in dit geval hiervoor deels gebruik kan worden gemaakt van aangrenzend aan het perceel gelegen gronden, in eigendom van de gemeente Texel;

- dat hierop gelet op andere wijze in voldoende parkeer-, laad- en losruimte wordt voorzien;

gelet op:

- artikel 8, artikel 12, artikel 40 lid 1, artikel 40a en artikel 56a Woningwet;
- de van toepassing zijnde voorschriften van het bestemmingsplan "Den Burg";
- artikel 2.5.30 van de Bouwverordening;
- artikel 19 lid 1 en artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en artikel 9.1.10 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 41 lid 2 van de Monumentenwet 1988;
- afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten

- op de ingediende zienswijze te beslissen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "nota van beantwoording zienswijze";
- op grond van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vrijstelling te verlenen van het gestelde in artikel 6, lid 1 en 2, van het bestemmingsplan "Den Burg" ten behoeve van het geheel vergroten van een bedrijfsgebouw met toonzaal op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Texel, sectie N, nummer 1663 en plaatselijk bekend als Abbewaal 5, 1791 WX Den Burg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bescheiden en voorwaarden;
- op grond van artikel 2.5.30, lid 4, van de Bouwverordening ontheffing te verlenen van het gestelde in artikel 2.5.30, lid 1 en 3, van de Bouwverordening;
- de gevraagde reguliere bouwvergunning eerste fase als bedoeld in artikel 56a Woningwet te verlenen aan Modern Home v.o.f., Abbewaal 5, 1791 WX Den Burg, overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bescheiden en voorwaarden;

Voorwaarden

1. Het uitgraven van de bouwput ten behoeve van de realisering van het bij dit vrijstellingsbesluit en deze vergunning behorende bouwplan dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden, met dien verstande dat:
 - de archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE), dat voorafgaand aan de uitvoering aan de gemeente is toegezonden en van tevoren door de gemeente is goedgekeurd;
 - de archeologische begeleiding wordt uitgevoerd conform de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse archeologie zoals opgenomen in KNA 3.2;
 - de archeologische begeleiding wordt uitgevoerd door een bedrijf dat beschikt over een opgravingsvergunning als bedoeld in artikel 45 van de Monumentenwet 1988;
 - de gemeente tenminste twee weken van te voren op de hoogte wordt gesteld van de datum van de uitvoering van het graafwerk en de archeologische begeleiding;
 - het besluit tot archeologische begeleiding gebaseerd is op de opgegeven omvang van de bodemroerende activiteiten bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. Het uitbreiden van de bouwput en/of vergroten van het grondwerk kan ertoe leiden dat dit besluit moet worden herzien.
2. Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden grondwater wordt onttrokken, dient er gebruik te worden gemaakt van retourbemaling.

Texel, 24 maart 2014

Burgemeester & Wethouders van Texel,
De secretaris, De burgemeester,

Beroep

- * Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan bij de sector Bestuur van de Rechtbank in Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar, tegen dit besluit beroep worden ingesteld binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.
- * Van de indiener van een dergelijk beroepschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.
- * Het beroepschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, de gronden van het beroep en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.
- * Als een beroepschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank in Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Burgemeester & Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent

Op grond van onderhavige reguliere bouwvergunning eerste fase mag nog niet met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden begonnen. Hiervoor dient u ook te beschikken over een reguliere bouwvergunning tweede fase. De reguliere bouwvergunningen eerste en tweede fase vormen namelijk samen een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, lid 1, Woningwet. Zodra er een reguliere bouwvergunning tweede fase is aangevraagd en verleend, dient op het werk de bouwvergunning, of een gewaarmerkt afschrift daarvan, aanwezig te zijn.

Bij de uitvoering van het werk mag op geen enkele wijze van het bij deze vergunning behorende bouwplan worden afgeweken. Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwplan moet vooraf opnieuw vergunning worden gevraagd en door burgemeester en wethouders zijn verleend.

Op grond van de Waterwet is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht zich dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden gaan voordoen, dan moet vergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard, telefoonnummer (072) 582 82 82.

Indien een bouwplan, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald niet tot uitvoering komt, zullen burgemeester en wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande dat er minimaal € 170,27 verschuldigd blijft, doch niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling geschiedt alleen als een daartoe strekkend verzoek binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning is ingekomen.

BVA-nummer	: BVA171A-08
Bouwkosten	: € 765.000,-
Leges	: € 10.710,-
Welstandleges	: € 867,-