

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 3232261
Uw aanvraag van 29 augustus 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit uitgebreide
omgevingsvergunning

Verzenddatum 11 oktober 2023

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer D.J. Koster van bouwkundig advies en tekenburo Dirk Koster, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over de verbouw van een schuur tot woning aan de Trompstraat 77 in Oudeschild.

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.

Proces

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 21 september 2022 bent u, via uw gemachtigde, gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 6 oktober 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Wij hebben u op 6 december 2022 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen op diverse onderdelen. U heeft op 3 januari 2023 verzocht om uitstel tot 12 januari 2023. Op 6 januari 2023 is deze datum gewijzigd naar 12 februari 2023. Op 3 en 16 januari 2023 heeft u aangepaste gegevens aangeleverd.
- Op 15 februari 2023 en 14 maart 2023 hebben wij u nogmaals in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen. Op 15 februari, 14 en 29 maart 2023 is de planaanpassing aangeleverd.

Bestemmingsplan

- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oudeschild met de bestemming Wonen - Lint (artikel 25), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 30) en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk (artikel 36.3).
- De aanvraag gaat over de verbouw van een schuur tot woning. De bestemming laat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning niet toe.

Afwijken van het bestemmingsplan

- In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels. Ook is er geen wijzigingsprocedure opgenomen.
- Medewerking kan uitsluitend met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Waarom meewerken aan het plan?

- Het bijbehorend bouwwerk staat op een perceel dat van oorsprong bij een woning aan de Ruyterstraat hoorde. Door verkaveling/verkoop is dit een apart perceel dat niet meer hoort bij een woning aan de Ruyterstraat. Het betreft ruimtelijk een 'voorkant' situatie aan de Trompstraat. Het perceel ontsluit direct op de Trompstraat. Door de ligging op het perceel en de al bestaande bebouwing op aangrenzende percelen is de mogelijke inbreuk op privacy beperkt. Uit participatie door de initiatiefnemer blijkt dat er geen bezwaren zijn te verwachten. De verbouw van het bijbehorende bouwwerk tot woning zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de situatie voor dit gedeelte aan de Trompstraat. Met de wijziging komt er een starterswoning in de dorpskern van Oudeschild bij. Een positieve ontwikkeling voor het dorp. Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

Ruimtelijke onderbouwing

- 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 van 14 oktober 2022 maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

- 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 eerder verleend dan nadat het 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.
- Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Er is geen vaststaand beleid op basis waarvan een grotere boet mogelijk wordt gemaakt op locaties waar deze niet mogelijk zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen en functieaanduiding.
- De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenking ter inzage te leggen. Deze ontwerpverklaring heeft ter inzage gelegen van 1 augustus 2023 tot en met 11 september 2023. Tegen deze ontwerpverklaring zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft op 14 december 2022 ook besloten dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vastgesteld wordt aangemerkt als er geen zienswijzen zijn ingediend. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is deze verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

Wet natuurbescherming

- Op 13 maart 2023 is een AERIUS berekening voor de bouw- en gebruiksfase aangeleverd. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de verbouw van schuur tot woning geen nadelige effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied heeft. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- De activiteiten zijn getoetst in de effectenindicator soorten. Uit de beoordeling volgt dat er ter plaatse van het locatieadres, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten (top 30 soorten) voorkomen, waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Bodem

- Uit het bodemonderzoeksrapport van Vlam Bodem Advies BV, de dato 24 mei 2022 en het aanvullende rapport van Bodembemonstering, de dato 12 januari 2023 is gebleken dat ter plaatse van de bouwlocatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. De bodemkwaliteit vormt daarom op grond van artikel 6.2.c van de Wabo een belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- Op grond van artikel 6.2.c van de Wabo treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming, met het saneringsplan is ingestemd en het instemmingsbesluit in werking is getreden. Of er is een melding als bedoeld in artikel 39b van de Wbb van een voornemen tot sanering gedaan (BUS melding) en de in dit artikel of de in het Besluit uniforme saneringen gestelde termijn verstreken is.

Overige toetsen

- In het aanvraagformulier is verzocht de constructieve gegevens later te mogen aanleveren. Hiermee stemmen wij in.
- 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 2 november 2022 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd met ingang van 1 augustus 2023 tot en met 11 september 2023. Tijdens deze inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

Bodem

- Er kan niet eerder worden aangevangen met de bouw dan dat een evaluatieverslag van de sanering is goedgekeurd door het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw levert u een berekening volgens de NEN 1087 van de verdunningsfactor van de instroomopening van de balansventilatie (WTW) (artikel 3.33 Bouwbesluit 2012) aan. De instroomopening ligt op te korte afstand van de uitmonding van de balansventilatie. De verdunningsfactor is ten hoogste 0,01.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden levert u een door de aannemer opgesteld bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aan (artikel 8.2 tot en met 8.7 Bouwbesluit 2012). Het bouwveiligheidsplan gaat in 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.
- Bij de constructieberekening van de balklaag van de 1e verdiepingvloer wordt rekening gehouden met de sparingen in de balklaag voor de luchtkanalen voor de gebalanceerde ventilatie.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden wordt een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling bij de gemeente Texel aangeleverd.

Pas na goedkeuring van deze gegevens mag worden begonnen 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, vloerconstructies en kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Aandachtspunten

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 vóórdat 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.odnbn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/5	Tekening B1 - bestaand en gewijzigd.
Bijlage 2/5	Tekening 21 394-B2-5 - principedoorsneden.
Bijlage 3/5	Ruimtelijke onderbouwing van 14 oktober 2022.
Bijlage 4/5	Vabi Rapportage NTA8800.
Bijlage 5/5	Energielabel.

Overige bijlage

- Raadsbesluit, de dato 14 december 2022 Verklaring van geen bedenkingen verbouw bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

In werking treden omgevingsvergunning

Vooralsnog treedt de omgevingsvergunning nog niet in werking. Dit betekent dat u nog niet met de bouw kunt beginnen.

Op grond van artikel 6.2.c. van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken, maar niet eerder dan nadat op grond van artikel 29, eerste lid en in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat:

- geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging, ofwel
- is ingestemd met het saneringsplan, ofwel
- een BUS-melding is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken. Doorgaans is dit een termijn van 5 weken na het indienen van de melding. Informatie hierover kan de OD NHN u verstrekken.

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. Zie voor aanvulling ook onder kopje 'In werking treden omgevingsvergunning'.

Een beroepschrift 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 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

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 heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Raadsbesluit

Verklaring van geen bedenkingen verbouw bijbehorend bouwwerk tot woning, Trompstraat 77 in Oudeschild

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Bestemmingsplan Oudeschild en reparatieplan Oudeschild
- De woningschaarste op Texel

Overwegende

- dat op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.27 voor dit project een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee is aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de omgeving;
- dat de verbouw van het bijbehorend bouwwerk tot woning leidt tot een upgrading van de Trompstraat op deze locatie.

Besluit

1. kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om mee te werken aan de verbouw van een bijbehorend bouwwerk aan de Trompstraat 77 in Oudeschild tot woning.
2. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vast te stellen en ter inzage te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning.
3. dat als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, deze aan te merken als een vastgestelde verklaring.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-12-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3244872

Bijlagen

1. aanvraag
2. bouwtekening
3. ruimtelijke onderbouwing