

Stichting Woontij

Thijsselaan 2
1791 VH DEN BURG

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 1290955
Uw aanvraag van 22 juli 2016

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum december 2016

Geachte heer,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer van Bouwgroep Dijkstra Draisma B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over Nieuwbouw woningen aan de Botterstraat Oosterend aan de Botterstraat 1 - 15a in Oosterend.

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 vervangende nieuwbouw aan de Botterstraat 1-15 in Oosterend. Er staan nu 8 woningen in gestapelde vorm. In de nieuwe situatie komen hier 9 sociale huurwoningen voor terug.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oosterend met de bestemming Wonen - Gestapeld (artikel 21), met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.
- De woningen komen niet meer in een gestapelde vorm terug en zijn daarmee in strijd met de regels behorende bij de bestemming. Daarnaast wordt buiten het bouwvlak gebouwd en komt een deel van de woningen in de bestemming Groen (artikel 11) te staan.
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Texel, indien ook wordt voldaan aan de in deze omgevingsvergunning opgenomen voorschriften.
- Het perceel aan de Botterstraat ligt in het welstandsvrije gebied en daarom wordt niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand.
- 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.
- Archeologie: Uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het

adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

- **Parkeren:** De bestaande 8 woningen worden vervangen door 9 nieuwbouwwoningen. De parkeernorm voor woningen in Oosterend is 1 per woning (woningen tot 75 m² bruto vloeroppervlak). Er zijn dus 9 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de bestaande situatie zijn er geen parkeerplaatsen bij het wooncomplex aanwezig en wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen op het aangrenzende parkeerterrein. Dit parkeerterrein is met name bedoeld voor de om- en aanwonenden. Op basis van de Nota parkeernormen is de aanleg van parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling verplicht. In deze situatie is de nieuwe ontwikkeling 1 woning extra en dient voor deze woning een parkeerplaats gerealiseerd te worden. Het plan voorziet in de realisatie van 1 parkeerplaats op het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.
- **Aardkundige waarden:** Het project ligt in een gebied dat is aangewezen als aardkundig monument. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale milieuverordening (PMV). Het is in principe verboden in of op een aardkundig monument, handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten. Dit is echter niet van toepassing voor de aardkundige monumenten op Texel in de woonkernen Den Hoorn, Den Burg, De Waal, Oosterend en Oost. Onderhavig project ligt in Oosterend. Het verbod is daarom niet van toepassing op het projectgebied.
- Omdat het hier een zaak betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder 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 de gemeente 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. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het gaat om de realisatie van woningen voor zowel ouderen als jongeren (nul treden woningen / woonaltijd woningen. Dit is opgenomen in het uitgangspunt voor ruimte en milieu in de structuurvisie 2020 en dan specifiek gericht op nieuwe woningen en het toekomstbeeld.
- Bij besluit van 25 oktober 2016, nummer 342, heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de het project met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.
- 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 22 december 2016 tot en met 2 februari 2017. Tijdens deze inzage termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Voorschriften

- **Bodemonderzoek:** minimaal 3 weken voor de start van de bouw dient een bodemonderzoek te worden aangeleverd.
- **Brandveiligheid:** Detail 3 - aansluiting woning scheidende muur - hellend dak: de strook minerale wol tussen de dakplaten en dakpannen dient minimaal 600 mm breed te zijn in verband met de vereiste 60 minuten WBDBO (artikel 2.84 Bouwbesluit). De minerale wol dekens ter plaatse van de woningscheidende muur dienen uitgevoerd te worden als

steenwoldekens met een dichtheid van ten minste 30 kg/m³ (goed indrukbaar, onbrandbaar). De naad/kierafdichting dient voldoende brandwerend uitgevoerd te worden, bijvoorbeeld met bij brand opschuimend band. Standaard purschuim en zwelband voldoen niet.

Advies

- Wij adviseren u om op de overloop op de eerste verdieping een gekoppelde rookmelder op netspanning aan te brengen conform NEN 2555. Gezien de indeling is het te verwachten dat de berging (ruimte 2.2) in de praktijk als extra slaapkamer gebruikt zal gaan worden door de bewoners. In dat geval is de extra rookmelder verplicht (art. 6.21) en vergroot de veiligheid van de bewoners in grote mate.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1.	Aanvraag omgevingsvergunning van 22 juli 2016
Bijlage 2.	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 3	Tekening nieuwe situatie
Bijlage 4	Tekening gevels, plattegrond en doorsnede Blok A
Bijlage 5.	Tekening gevels, plattegrond en doorsnede Blok B
Bijlage 6.	Berekeningen Bouwbesluit blok A en B
Bijlage 7.	Tekening fundering, palenplan en details
Bijlage 8.	EPC berekeningen
Bijlage 9.	Constructieoverzicht
Bijlage 10.	Grondmechanisch advies, paal draagvermogen
Bijlage 11.	Constructie overzicht details blok A
Bijlage 12.	Constructie overzicht details blok B

Kosten

Op grond van de legesverordening 2016 zijn de leges € U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaarclausule

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Als een bezwaarschrift is ingediend kan in spoedeisende gevallen een *'verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening'* worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland,

Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

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,

mevrouw W. Velner