

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	1715186	Contactpersoon
Uw aanvraag van	19 december 2018	Telefoonnummer
		E-mailadres

Onderwerp	Ontwerp-besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum
-----------	--	--------------

Geachte heer ,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Uriot, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de herbouw van een woning aan de Koetebuurt 20 A in Oosterend.

Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).

Ontwerpbesluit

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).

Tevens hebben wij het volgende besloten:

- De nieuwbouw mag worden voorzien van een gasaansluiting.
- De constructieve gegevens als bedoeld in artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht mogen later worden aangeleverd, zoals aangegeven in de voorschriften.
- Er wordt geen ontheffing verleend van de EPG-waarde.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.10 van de Wabo bedoelde uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, bekendgemaakt en voor 6 weken ter inzage gelegd (periode 2 april 2019 tot en met 13 mei 2019).

De behandeling van de aanvraag is verder als volgt verlopen:

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 17 januari 2019 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 30 januari 2019 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.

- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens en het bodemonderzoeksrapport later aan te leveren.
- Verder is er een verzoek gedaan de nieuwbouw te voorzien van een gasaansluiting en is een verzoek gedaan om ontheffing van de EPG-waarde.
- Na toetsing van het bouwplan is gebleken dat de aanvraag niet akkoord is voor wat betreft het Bouwbesluit, waaronder brandveiligheid en de constructie en bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen. Op 8 maart 2019 hebben wij een aanvulling op de planaanpassing gestuurd voor wat betreft de constructie. Wij hebben op 15 maart 2019 aangepaste tekeningen en berekeningen ontvangen.
- Op 26 maart 2019 hebben wij u opnieuw in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft de brandveiligheid en de constructie. Op 26 maart 2019 hebben wij de gevraagde aanpassing voor wat betreft de brandveiligheid ontvangen.

Overwegingen algemeen

- De aanvraag gaat over de herbouw van een woning. Door een brand zijn op de hoek van de Koetebuurt/Wierstraat in Oosterend 4 panden beschadigd. De panden zijn inmiddels gesloopt. Op 14 maart 2018 is hiervoor een melding sloop gedaan. Deze aanvraag gaat over de herbouw van 1 van de 4 woningen, Koetebuurt 20 A.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oosterend met de bestemming Wonen - Lint (artikel 22) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (artikel 27).
- De aanvraag was in eerste instantie aangevraagd als een reguliere aanvraag. Omdat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsplanregels en niet met de reguliere procedure behandeld kan worden, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 Wabo van toepassing.
- Omdat sprake is van een calamiteit is het aanvaardbaar de nieuwbouw te voorzien van een gasaansluiting.
- Tegen het later aanleveren van constructieve gegevens als bedoeld in artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht, bestaan geen bezwaren.
- Aan het verlenen van een ontheffing van de EPG-waarde werken wij niet mee. De gestelde EPG-waarde geldt voor normale nieuwbouweisen en die was op voorhand bekend en waarmee in het ontwerp rekening kon worden gehouden. Er is geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.
- Het bouwplan is in strijd met de regels in het bestemmingsplan Oosterend. In artikel 22.2.2, sub d van de planregels is bepaald dat woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd. En op de verbeelding ter plaatse van de te bouwen woning is geen bouwvlak aangegeven.
- Op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan (artikel 34.1) mag een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en afwijkt van het plan, na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. Het bevoegd gezag kan ook eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van dat bouwwerk met maximaal 10%.
- Het aangevraagde bouwplan past niet in deze overgangsregel, omdat de te bouwen woning meer dan 10% groter is dan de voormalige bestaande woning.
- In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.
- Aan dit bouwplan kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, hetgeen mogelijk is indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Ten aanzien van de goede ruimtelijke onderbouwing merken wij het volgende op. Op het onderhavige perceel was sprake van een bestaande woning, die is opgericht met een geldige titel (bouwvergunning) en waarvoor op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oosterend' ten onrechte geen bouwvlak is opgenomen. Het gaat om een bouwplan waarover stedenbouwkundig is geoordeeld dat hieraan medewerking kan worden verleend.

In het bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen 4,5 respectievelijk 9 meter. In het bestemmingsplan Oosterend is dan ook al een ruimtelijke afweging gemaakt over de aanvaardbaarheid van deze woningen. Het aangevraagde bouwplan past binnen deze goot- en bouwhoogte van 4,5/9 meter (4,48 meter/8,25 meter). De vergroting van de inhoud zit deels in de uitbreiding van 3,6 m² op de begane grond met daarboven de verdieping, en deels in de verhoging van de plafond- en verdiepingshoogte. Op grond van het Bouwbesluit 2012 geldt namelijk bij nieuwbouw de gewijzigde bouwregelgeving.

- Daarom zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het aangevraagde bouwplan met toepassing van artikel 12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- Op grond van de nog aan te leveren constructiegegevens kunnen nog aanvullende voorschriften worden gesteld.

Overwegingen archeologie

- Omdat gebouwd wordt binnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 is een quickscan uitgevoerd door Archeologie West-Friesland. Hiervoor is in eerste instantie gebruik gemaakt van de monsters die zijn genomen voor het bodemonderzoek.
- Op 11 maart 2019 hebben wij een advies ontvangen van Archeologie West-Friesland. De bouwvolumes van de 4 woningen overschrijden allen individueel de vrijstellingsgrenzen van de archeologische beleidskaart. Samengevoegd gaat het om een ingreep van 350 m² met een diepte van +/- 80 cm onder maaiveld, met uitzondering van de Wierstraat 3 waar een kelder tot bijna 300 cm onder maaiveld wordt aangelegd. Voor deze percelen geldt een hoge archeologische waarde voor de Nieuwe Tijd en de Middeleeuwen. Resten van funderingen, waterputten, erfscheidingen, sloten en nederzettingssafval kunnen hier onder andere worden aangetroffen. Een hoge verwachting geldt voor de prehistorie. Hoewel de prehistorie niet de focus vormt van onderzoek in een historische dorpskern, kunnen nog wel nederzettingssporen en perceleringssporen uit de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd aanwezig zijn.
- Omdat met de bouw bodemversturende werkzaamheden worden gedaan dient eerst een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, voordat met de werkzaamheden wordt gestart.

Overwegingen bodem

- Aan het aanvankelijke verzoek om het bodemonderzoeksrapport later aan te leveren hebben wij niet meegewerkt. Overweging hiervoor is geweest dat op het moment van indiening van de aanvraag al een totale sloop had plaatsgevonden, zodat een bodemonderzoek kon worden gedaan.
- Het bodemonderzoeksrapport is vervolgens op 20 februari 2019 ontvangen. Uit de beoordeling van het bodemonderzoeksrapport is gebleken dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen en dat een aanvullend onderzoek nodig is. Op 22 maart 2019 hebben wij een aanvullend onderzoek ontvangen en weer voor advies doorgezonden naar de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Op grond van dit advies kunnen nog aanvullende voorschriften worden gesteld en kan dit invloed hebben op de inwerkingtreding van het definitieve besluit.

Afweging en conclusie

- Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat een afwijking van het bestemmingplan aanvaardbaar is.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, indien wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over dit bouwplan en geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie is van oordeel dat de verhoging van de goot- en bouwhoogte zorgvuldig is afgewogen ten opzichte van de voormalige situatie en dat het bouwplan past binnen de kleinschaligheid en het straatbeeld van Oosterend.

- Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo wordt deze omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen tegen het plan te hebben. De gemeenteraad heeft op 21 maart 2019 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vastgesteld. [\[Nader in te vullen: definitief besluit gemeenteraad\]](#)
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Voorschriften

Brandveiligheid

- Tussen de woning aan de Koetebuurt 20 A en de woning aan de Wierstraat 1 geldt een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 60 minuten, bepaald volgens de NEN 6068:2016 (artikel 2.84 Bouwbesluit). De woningen liggen op hetzelfde perceel. De rechter zijgevel (westgevel) van de woning aan de Koetebuurt 20 A tussen stramien B en C ligt op minder dan 5 meter afstand van de woning aan de Wierstraat 1. Om deze reden dient de gehele westgevel een brandwerendheid van ten minste 30 minuten te bezitten op basis van de NEN 6068:2016.
- De projectering van de rookmelders dient te voldoen aan de NEN 2555 (artikel 6.21 Bouwbesluit). De D-maat van de rookmelder in de woonkamer is te groot.

Constructie

- [\[zo nodig nader in te vullen\]](#)

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u een bouwveiligheidsplan ter beoordeling aangeleverd te worden. Dit is noodzakelijk gezien de krappe bouwlocatie en de korte afstand tot de straat en de belendingen. Het bouwveiligheidsplan bevat een tekening van de bouwplaatsinrichting en is in samenhang met de andere 3 bouwplannen aan de Wierstraat en Koetebuurt.
- De ramen en deuren in de voorgevel mogen niet naar buiten draaiend uitgevoerd worden omdat ze anders over de openbare weg draaien en het verkeer belemmeren (artikel 2.51 Bouwbesluit).
- De vloerconstructie van de eerste verdieping dient aan de verwarmde zijde te worden voorzien van een dampremmende laag om inwendige condensatie te voorkomen. Dit geldt ook voor de binnenzijde van de achtergevel rondom de schuifpui.
- De beglazing dient zonwerend uitgevoerd te worden met een Ggl van 0,45 (ZTA) overeenkomstig de energieprestatieberekening.
- De verdiepingsvloer en de wanden van het trappenhuis tussen de woning en de onverwarmde garage dienen een warmteweerstand van $4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ te bezitten (artikel 5.3, lid 8 Bouwbesluit).

Civieltechnisch

- Het hemelwater (HWA) en het vuilwater (DWA) dient apart naar de straat te worden afgevoerd.

Archeologie

- Omdat met de bouw bodemverstoringe werkzaamheden plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden eerst een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Naar aanleiding van de bevindingen tijdens het Inventariserend Veldonderzoek kan een doorstart naar een vlakdekkende opgraving worden vereist.

Archeologie West-Friesland kan een dergelijk onderzoek uitvoeren, maar het kan ook door een gecertificeerd archeologisch bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer.

Bodem

- [\[zo nodig nader in te vullen\]](#)

Aandachtspunten

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 Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (www.rudnbn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/xx	Tekening S01 - Situatie (30 januari 2019).
Bijlage 2/xx	Tekening ontwerp (26 maart 2019).
Bijlage 3/xx	Tekening technisch (7 maart 2019).
Bijlage 4/xx	Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage 5/xx	KOMO 20275 - 13 UNILIN Multipr type.
Bijlage 6/xx	--.
Bijlage 7/xx	--.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2018 zijn de leges € ----- . 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;
- 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 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.

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.

Zaaknummer 1715186

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

de heer R. de Waard

ONTWERP