

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	54223	Contactpersoon	Dhr J.L.M.G. Broekmans
Uw aanvraag van	9 september 2013	Telefoonnummer	0222 - 362 127
		E-mailadres	jbroekmans@texel.nl

Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	23 februari 2015
-----------	-----------------------------	--------------	------------------

Geachte heer,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer D. 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 bouw van een woning op het perceel Schoolstraat 24 en een stolp op het perceel Schoolstraat 26 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, eerste lid, onder a en c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 3.10 eerste lid, onder a, van de Wabo. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- Op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn de regels van de bestemmingsplannen Oosterend beschermd Dorpsgezicht en Buitengebied Texel van toepassing. Tijdens de behandelperiode van de aanvraag omgevingsvergunning zijn de bestemmingsplannen Buitengebied Texel 2013 en Oosterend in werking getreden.
- De aanvraag omgevingsvergunning is in eerste instantie ingediend voor het plaatsen van de woningen aan de Schoolstraat 24 en 26 en uitbreiding van het kerkgebouw aan de Schoolstraat 29. Op 26 augustus 2014 is de aanvraag gewijzigd waarbij de uitbreiding van het kerkgebouw is komen te vervallen.
- Op het perceel Schoolstraat 24 staat een woning. Deze woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Deze woning overschrijdt met ongeveer 1,5 meter de bebouwingsgrens zoals deze op de plankaart bij het bestemmingsplan Oosterend beschermd dorpsgezicht staat aangegeven. Stedenbouwkundig is deze overschrijding akkoord. Op het perceel Schoolstraat 26 staan diverse opstallen waaronder een woning. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 1996 heeft dit perceel de bestemming agrarische doeleinden, categorie 3. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is dit perceel buiten het plangebied gehouden, en is nu opgenomen in het bestemmingsplan Oosterend. In dit bestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming Wonen - vrijstaand opgenomen.

- Bij dit plan zijn voor de percelen Schoolstraat 24 en 26 aparte ruimtelijke onderbouwingen aangeleverd. Het plan is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
- De locaties liggen binnen een gebied met een archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- De locaties liggen binnen een gebied met aardkundige waarden.
- Op 12 december 2013 is een ontwerp ontheffing aardkundig monument ter inzage gelegd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Op 4 februari 2014 is de ontheffing verleend.
- Op 26 november 2013 is het plan besproken in de Welstandscommissie en (na aanpassing) voldoet het project aan redelijke eisen van welstand.
- 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 gevallen 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'.
- Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen nodig omdat deze plannen niet afwijken van bestaand beleid ten aanzien van het plaatsen van woningen.
- Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 14 oktober 2014 tot 25 november 2014 ter inzage gelegen.
- Op 24 november 2014 is een zienswijze ingekomen.
- Op 6 januari 2015 is de zienswijze ontvankelijk en tevens ongegrond verklaard. De inhoud en reactie op deze zienswijze is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.
- Op 26 februari 2013 is de bevoegdheid om op verzoeken als deze te beslissen onder voorwaarden gemandateerd aan de manager Dienstverlening.
- De aanvraag voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit (artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo).
- De aanvraag voldoet aan de eisen van de bouwverordening gemeente Texel (artikel 2.10, lid 1, sub b van de Wabo).

Procedure

Wij hebben de in § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omschreven procedure gevolgd.

Voorwaarden Schoolstraat 24

- Materiaal nabij de stookplaats/haard voldoet aan brandklasse A1/A1fl indien het wordt blootgesteld aan warmtestraling groter dan 2 kW/m² of temperaturen hoger dan 90 graden Celsius (artikel 2.57 Bouwbesluit).
- De ramen van de berging, de keuken en de slaapkamer liggen op minder dan 2,5 meter afstand van de perceelgrens en dienen te worden voorzien van 30 minuten brandwerende beglazing om te voldoen aan de vereiste 60 minuten WBDBO (artikel 2.84, lid 1/7).
- Er dienen 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd conform de situatie op tekening B1 (gewaarmerkte stukken bijlage 6/18).

Voorwaarde Schoolstraat 26

- Het gebouw heeft een brandgevaarlijke dakbedekking (riet) op minder dan 15 meter afstand van de perceelgrens en voldoet daarmee niet aan artikel 2.71 Bouwbesluit. Om te voldoen aan het Bouwbesluit dient het dak brandwerend geïmpregneerd te worden. Na afloop van de werkzaamheden dient het productcertificaat en procescertificaat van het impregneren van deze dakbedekking aangeleverd te worden. Ook dient u een onderhoudscontract aan te leveren waarin het herhalen van het impregneren is vastgelegd.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/17	Aanvraag omgevingsvergunning (gewijzigd) van 26 augustus 2014.
Bijlage 2/17	Schoolstraat 24 - tekening B1, gevels, plattegrond, doorsneden.
Bijlage 3/17	Schoolstraat 24 - tekening B2 principe doorsnede.
Bijlage 4/17	Schoolstraat 24 - berekening EPC.
Bijlage 5/17	Schoolstraat 24 - ruimtelijke onderbouwing.
Bijlage 6/17	Schoolstraat 26 - tekening B1, gevels, plattegrond, doorsneden.
Bijlage 7/17	Schoolstraat 26 - tekening B2, vloeren, fundering, principedetails.
Bijlage 8/17	Schoolstraat 26 - tekening B3, gevels, plattegronden, doorsneden.
Bijlage 9/17	Schoolstraat 26 - berekening EPC.
Bijlage 10/17	Schoolstraat 26 - ruimtelijke onderbouwing.
Bijlage 11/17	Schoolstraat 24 - 26 tekening B5 situatie en profieldoorsneden.
Bijlage 12/17	Schoolstraat 24 - 26 ontwerpbesluit ontheffing aardkundig monument.
Bijlage 13/17	Schoolstraat 24 - 26 asbestinventarisatie.
Bijlage 14/17	Schoolstraat 24 - 26 foto
Bijlage 15/17	Rapportage verkennend bodemonderzoek.
Bijlage 16/17	Rapportage vleermuizen.
Bijlage 17/17	Weerlegging van de op 14 november 2014 ingediende zienswijze.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2013 zijn de leges € xxx,xx. 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.

Een beroepsschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. 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.

Zaaknummer 54223

Meer informatie kunt u lezen in de brochures die u kunt vinden op onze webpagina [Bouwen en verbouwen, Omgevingsvergunning](#), onder downloads.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'W. Velner', is shown within a rectangular box.

W. Velner

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 54223
kenmerk document: bijlage 17 van 17
Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen, de manager Dienstverlening,
mevrouw W. Velner

Bijlage 17/17 behorende bij besluit omgevingsvergunning Schoolstraat 24 en 26 in Oosterend

Zienswijze ingediend op 24 november 2014.

Standpunten indiener zienswijze

In de zienswijze worden een aantal constatering en gedaan en worden vragen gesteld. Daarbij gaat een deel van de vragen over de ontwikkelingen op het perceel Schoolstraat 27 en 29. Deze ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van de nu lopende procedure. Hieronder zijn de vragen opgenomen.

De vragen zijn:

1. Heeft de Welstandscommissie wel aan het juiste bestemmingsplan getoetst?
2. Heeft de Gemeente de Provincie geïnformeerd aangaande de plannen die nu ter inzage liggen tijdens de voorbereidingen van het nieuwe bestemmingsplan Oosterend.
3. Welke reden heeft de Gemeente aangevoerd bij de Provincie om de grond met een Agrarisch bestemming in het buiten gebied t.b.v een particulier, binnen de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan Oosterend te brengen?
4. Was er sprake van een agrarisch bouwblok op dit perceel M 749 waarop de woning Schoolstraat 26 is geprojecteerd?
5. Voldoen de totaalafspraken tussen de gemeente en opdrachtgever wel aan de Provinciale structuur visie artikel 15.
6. Zijn deze ontwikkelingen in het buitengebied Texel beoordeeld op de nut en noodzaak conform artikel 15. In het Raadsbesluit 074 punt 3 geeft de Gemeente aan, rekening te houden met verstening van het landschap. In deze plannen is er sprake van aanleg op diverse plaatsen van parkeervoorzieningen. Vallen deze voorzieningen dan niet onder verstening van het landschap?
7. Weegt het belang van de Gemeente om tot onderhandse verkoop over te gaan van een woonhuis ten behoeve van een uitbreiding van een kerk, onttrekken aan de woonbehoefte.
8. Verandering wonen naar maatschappelijke bestemming zonder ontheffing. Op tegen het aanleggen van diverse parkeerterreinen in het (voormalige) buitengebied.
9. Heeft de Gemeente rekening gehouden met het bestemmingplan beschermd dorpsgezicht. Uitbreiding van het dorp aan de westkant Schoolstraat wordt niet aanvaardbaar geacht. Dit om het silhouet van Oosterend zo min mogelijk te verstoren.

Overwegingen

Wij hebben de inhoud van de zienswijze beoordeeld en dit is weergegeven in een algemeen deel en een beantwoording van de diverse vragen.

Algemeen:

Betrokkene dient een zienswijze in tegen de ruimtelijke procedure voor Schoolstraat 24 en 26 en stelt gelijktijdig vragen over Schoolstraat 27 en 29 waarvoor een wensen en bedenkingen procedure is gestart bij de raad. De 'wensen en bedenkingen procedure' zoals deze aan de raad is voorgelegd voor de ontwikkelingen voor Schoolstraat 27 en 29, vindt plaats in verband met privaatrechtelijke aspecten en niet in verband met planologische procedures. Er zijn overigens geen wensen/bedenkingen door de raad gesteld (raadsvergadering 17 december 2014).

Uitgebreide afwijkingsprocedure Schoolstraat 24 en 26:

Op 9 september 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een stolpwooning op het perceel Schoolstraat 26, een woning op het perceel Schoolstraat 24 en een uitbreiding van het kerkgebouw op het perceel Schoolstraat 29 in Oosterend. Op moment van indienen waren de bestemmingsplannen 'Buitengebied Texel' en 'Oosterend beschermd Dorpsgezicht' van toepassing op de locaties. De plannen waren daarmee in strijd.

De behandeling van de aanvraag heeft enige tijd stilgelegen in verband met gewijzigde plannen en mogelijkheden rond de uitbreiding van de kerk. Dit heeft ertoe geleid dat de aanvraag omgevingsvergunning is gewijzigd en het gedeelte voor de uitbreiding van de kerk officieel buiten behandeling van de aanvraag is

gelaten. Daarna is het ontwerp besluit opgesteld en ter inzage gelegd voor uitsluitend de percelen Schoolstraat 24 en 26.

Bij behandeling van een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt altijd in een voorstadium overlegd met de provincie (gedeputeerde staten). Zo ook met dit plan. De provincie heeft geen bezwaren tegen de locaties van de woningen op de percelen Schoolstraat 24 en 26. Er is door de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp besluit.

In de periode na het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning (9 september 2013) is het bestemmingsplan Oosterend en het bestemmingsplan Buitengebied 2013 in werking getreden. In de procedure voor beide bestemmingsplannen zijn voor deze locaties geen zienswijzen ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning is nu alleen strijdig voor wat betreft Schoolstraat 24, vervangen van een bestaande woning. Deze woning wordt voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak geplaatst. Voor het overige past de gehele aanvraag binnen het nu van kracht zijnde bestemmingsplan Oosterend. De ontwikkelingen op de percelen Schoolstraat 27 en 29 maken géén deel uit van de uitgebreide afwijkingsprocedure waarvan het ontwerp nu ter inzage heeft gelegen.

Beantwoording vragen:

1. Heeft de Welstandscommissie wel aan het juiste bestemmingsplan getoetst?
De welstandscommissie heeft getoetst aan de redelijke eisen van welstand die zijn opgenomen in de welstandsnota. Dat staat los van het bestemmingsplan.
2. Heeft de Gemeente de Provincie geïnformeerd aangaande de plannen die nu ter inzage liggen tijdens de voorbereidingen van het nieuwe bestemmingsplan Oosterend?
De gemeente heeft de plannen voor Schoolstraat 24 en 26 aan de provincie voorgelegd in het kader van vooroverleg bij de start van de uitgebreide afwijkingsprocedure. De reactie van de provincie was positief over de plannen voor Schoolstraat 24 en 26. Na dit vooroverleg is het ontwerpbesluit ook afzonderlijk naar de provincie gezonden bij de start van de inzagelegging. De provincie heeft geen zienswijze ingediend.
In z'n algemeenheid: Als een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt voorbereid wordt het project ook voorgelegd aan de provincie. Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen. De bestemmingen zoals deze nu voor de percelen Schoolstraat 24 en 26 zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oosterend zijn conform het provinciale beleid. De provincie heeft geen zienswijze of een reactieve aanwijzing ingediend tegen het bestemmingsplan Oosterend. Dit plan is op 7 mei 2014 in werking getreden.
3. Welke reden heeft de Gemeente aangevoerd bij de Provincie om de grond met een Agrarisch bestemming in het buiten gebied t.b.v. een particulier, binnen de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan Oosterend te brengen?
Op het perceel Schoolstraat 26 staat sinds de 2e wereldoorlog een noodwoning. Deze noodwoning is al diverse malen onder het overgangsrecht geplaatst in de bestemmingsplannen Buitengebied. Deze noodwoning opnieuw onder het overgangsrecht plaatsen bij het vernieuwen van het bestemmingsplan is niet meer mogelijk/wenselijk. De keuze die dan gemaakt moet worden is: of aankoop van het perceel door de gemeente en sloop van de bebouwing, of het perceel positief bestemmen door hier de bestemming Wonen op te leggen. In het bestemmingsplan Oosterend is de locatie positief bestemd met de bestemming Wonen-Vrijstaand. De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan van Oosterend omdat dit het beste past bij de structuur van het dorp en niet in het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie is ook ontsloten via het dorp (Schoolstraat). Tegen deze bestemming zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook zijn met betrekking tot dit perceel geen zienswijzen ingediend. Ook de provincie heeft geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft het bestemmingplan Oosterend, vastgesteld.
4. Was er sprake van een agrarisch bouwblok op dit perceel M 749 waarop de woning Schoolstraat 26 is geprojecteerd?
Het perceel M 749 (Schoolstraat 26) had in het oude bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming zonder bouwblok.

5. Voldoen de totaalafspraken tussen de Gemeente en opdrachtgever wel aan de Provinciale structuur visie artikel 15?

De afspraken betreffen het inrichten van de gronden Schoolstraat 27 en 29, uitbreiding kerkgebouw en parkeren. Dit maakt geen onderdeel uit van de procedure voor de percelen Schoolstraat 24 en 26.

6. Zijn deze ontwikkelingen in het buitengebied Texel beoordeeld op de nut en noodzaak conform art 15 (zie boven)?

De ontwikkelingen op Schoolstraat 24 en 26 vindt plaats in het bestemmingsplan Oosterend.

7. In het Raadsbesluit 074 punt 3 geeft de Gemeente aan, rekening te houden met verstening van het landschap. In deze plannen is er sprake van aanleg op diverse plaatsen van parkeervoorzieningen. Vallen deze voorzieningen dan niet onder verstening van het landschap?

Door aanpassing van de locatie Schoolstraat 27-29 is er geen sprake meer van 'verstening' van het landschap. De uitbreiding van de kerk komt binnen de bestaande bebouwing (en niet meer in het agrarische gebied). Het parkeerterrein komt ook binnen bestaande bebouwing te liggen en de toegangsweg wordt landschappelijk ingepast door middel van een tuinwal.

8. Weegt het belang van de Gemeente om tot onderhandse verkoop over te gaan van een woonhuis ten behoeve van een uitbreiding van een kerk, onttrekken aan de woonbehoefte, verandering wonen naar maatschappelijke bestemming zonder ontheffing op tegen het aanleggen van diverse parkeerterreinen in het (voormalige) buitengebied?

Deze vraag heeft betrekking op Schoolstraat 27 en 29 en maakt geen deel uit van de afwijkingsprocedure voor Schoolstraat 24 en 26.

9. Heeft de Gemeente rekening gehouden met het bestemmingplan Beschermd Dorpsgezicht. Uitbreiding van het dorp aan de westkant Schoolstraat wordt niet aanvaardbaar geacht. Dit om het silhouet van Oosterend zo min mogelijk te verstoren.

Het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht is niet meer geldig. Op 7 mei 2014 is het bestemmingsplan 'Oosterend' in werking getreden. Daarin is voor zowel Schoolstraat 24 en 26 een woonbestemming opgenomen waarbinnen de bouw van een woning is toegestaan.