

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
Uw aanvraag van 19 december 2018

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 16 juli 2019

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Uriot, een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag betreft de herbouw van de woning 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*).

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).

Tevens hebben wij het volgende besloten:

- Met toepassing van het bepaalde in artikel 6.2 Wabo treedt het besluit direct na de bekendmaking in werking.
- 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.

De behandeling van de aanvraag is 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. Op 18 april 2019 hebben wij constructieve gegevens 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%.
- De voormalige woning Koetebuurt 20 A is door brand volledig teniet gegaan.
- 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 om dit bouwplan te kunnen realiseren.
- Aan dit bouwplan kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo, 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 alle omliggende woningen 4,5 respectievelijk 9 meter. In het bestemmingsplan Oosterend is dan ook al een ruimtelijke afweging gemaakt over de aanvaardbaarheid van de omvang van deze woningen. Het aangevraagde bouwplan past binnen deze goot- en bouwhoogte van 4,5meter/9 meter (4,48 meter/8,25 meter).

- De vergroting van de inhoud van de woning 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.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over dit bouwplan, 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.
- Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Omdat het bouwplan past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan en omdat het om een voorzienbare ontwikkeling gaat levert het ook geen (plan-)schade op voor de eigenaren van de omliggende percelen.
- Daarom zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het aangevraagde bouwplan met toepassing van artikel 12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.
- De gemeenteraad heeft op 10 juli 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.
- Op grond van de nog aan te leveren constructiegegevens kunnen nog aanvullende voorschriften worden gesteld.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zijn conform het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 2 april tot en met 13 mei 2019. Binnen deze termijn is een zienswijze ingekomen van xxx, eigenaar van de woning Koetebuurt 20 in Oosterend, gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Op 27 juni 2019 heeft xxx een brief aan de raadscommissie gestuurd. De gemeenteraad heeft daarvan kennis genomen, maar heeft geen aanleiding gezien de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. De gemeenteraad heeft de verklaring van geen bedenkingen op 10 juli 2019 afgegeven.

Hoewel de brief van xxx van 27 juni 2019 te laat is ingekomen hebben wij deze brief wel betrokken bij onze reactie op de zienswijzen.

Zienswijze/reactie op de zienswijze

De zienswijze komt, kort gezegd, neer op het volgende.

De indiener is in eerste instantie van mening dat hij onvoldoende gehoord is door de gemeente en niet betrokken is geweest bij de wederopbouw van de buurt. Voorts dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen als eigenaar van de naastgelegen woning.

De woning Koetebuurt 20 A wordt meer in de richting van zijn woning gebouwd.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht had de woning teruggebouwd kunnen worden en had zelfs 10% vergroot mogen worden. Nu de woning nog groter wordt moet de gemeenteraad voor dit bouwplan een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De raad en het college zijn hiermee niet zorgvuldig omgegaan.

In het ontwerp-besluit staat dat op de verbeelding geen bouwvlak voor een woning is opgenomen.

Er was echter geen sprake van een woning, maar van een garage met een inpandig appartement.

Niet duidelijk is waarom hier een grotere woning gebouwd mag worden.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt dat de te bouwen woning goed in het straatbeeld past. Volgens hem ten onrechte, omdat de naastgelegen woning lager is. Hij is bij de zitting van de commissie geweest en heeft geconstateerd dat de commissie heeft gekeken naar het afzonderlijke bouwwerk, maar niet naar de omgevingsparticipatie of de privaatrechtelijke belemmeringen. De goothoogte van de nieuw te bouwen woning(en) zijn hoger dan voorheen. Er komen ook 2 dakkapellen waardoor de goothoogte verder wordt verhoogd. Dat gaat ten koste van privacy, zonlicht en dus van woongenot.

Het bouwplan gaat ten koste van zonlicht. De schaduwwerking is meer dan in de bestaande situatie, zoals blijkt uit een bezonningsstudie. Er is ook sprake van meer schaduwwerking op het dak waardoor in de winter sprake zal zijn van meer stookkosten. Hij meent dat hij daardoor onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

De te bouwen woning voldoet niet aan het Bouwbesluit 2012 op het onderdeel brandwerendheid/brandoverslag, omdat de afstand tussen zijn woning en de nieuw te bouwen woning 1,2 meter is. Er wordt al toestemming verleend terwijl de constructiegegevens nog niet zijn aangeleverd.

De uitlaat van de CV-ketel lijkt uit te komen op zijn achterplaats.

Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmeringen. De eigendomsgrens wordt overschreden. Deze erfgrens is vastgesteld in een uitspraak van de rechtbank uit juli 2005.

De garagedeur aan de straatkant opent zich om de hoek van het bouwwerk, aan de zijde van zijn woning. Het gevolg kan zijn dat de bewoner van Koetebuurt 20 A zijn erf als uitrit zal gebruiken.

Aan de zijkant komen ramen aan de zijde van zijn perceel en geven direct zicht op zijn erf en in zijn woning. Er is dan ook sprake van zodanig evident privaatrechtelijke belemmeringen dat de omgevingsvergunning niet mag worden verleend.

Door de bouw van de nieuwe woningen wordt zijn vrijstaande woning nu omsloten door grote nieuwbouwpanden, terwijl hij zelf zijn best doet om zijn monumentale pand te onderhouden.

Reactie op de zienswijze.

Op het onderhavige perceel was sprake van een bestaande woning met een garage waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Door een omissie is op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oosterend' voor het perceel Koetebuurt 20 A ten onrechte geen bouwvlak opgenomen. Indien ook de bestaande situatie van vóór de brand op de juiste wijze in het bestemmingsplan was opgenomen was hier eenzelfde woonbestemming met dezelfde bouwmogelijkheid opgenomen als voor de omliggende percelen, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter. Ook voor het perceel van de indiener van de zienswijze en op de andere omliggende percelen geldt deze goot- en bouwhoogte. In het bestemmingsplan 'Oosterend' is dan ook al een ruimtelijke afweging gemaakt over de aanvaardbaarheid van de hoogtematen van deze woningen.

Het bouwplan Koetebuurt 20 A past binnen deze goot- en bouwhoogte van 4,5 meter/9 meter (4,48 meter/8,25 meter). De maximaal toegestane hoogten worden dus niet volledig benut.

De vergroting van de inhoud zit verder 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.

Nu door de calamiteit de woningen om het perceel van de indiener van de zienswijze volledig worden herbouwd ontstaat een andere situatie, maar die is in overeenstemming met de bouwregels voor de goot- en bouwhoogtes in deze omgeving. Wij zien niet waarom wij voor het perceel Koetebuurt 20 A hiervan moeten afwijken.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd over de stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten van dit bouwplan. 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. De commissie heeft dan ook niet uitsluitend gekeken naar het afzonderlijke bouwwerk, maar ook naar de situering van dit bouwplan in de directe omgeving.

De commissie heeft niet gekeken naar mogelijke privaatrechtelijke belemmeringen. Ten aanzien hiervan merken wij het volgende op.

Wij hebben kennis genomen van het feit dat de indiener van de zienswijze in het verleden een aantal civiele procedures heeft gevoerd tegen de eigenaar van het perceel Koetebuurt 20 A, over de exacte ligging van de erfgrens. In de door de indiener van de zienswijze genoemde uitspraak van de rechtbank van 20 juli 2005 heeft de rechtbank de erfgrens niet vastgesteld, maar heeft voor recht verklaard dat beide percelen aan elkaar grenzen en er geen gedeelte meer is waarvan de eigendom bij de oorspronkelijke eigenaar is gebleven. In een andere uitspraak van de rechtbank, van 6 maart 2008, heeft de rechtbank de vordering van de indiener van de zienswijze afgewezen dat geen gebruik gemaakt mocht worden van een op 23 augustus 2004 verleende bouwvergunning voor het bouwen van een garage met daarboven een woning op het perceel Koetebuurt 20 A, in verband met een overschrijding van de erfgrens. Het huidige bouwplan overschrijdt diezelfde grens niet. In dit kader is dan ook geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, zodanig dat de onderhavige omgevingsvergunning niet verleend kan/mag worden.

Het feit dat vensters zicht geven op het naburige erf is eveneens geen reden voor het weigeren van een omgevingsvergunning. Op grond van het burennrecht (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) is het niet uitgesloten dat deze ramen voorzien moeten worden van ondoorzichtig glas, indien geen sprake is van toestemming van de nabuur of van een erfdienstbaarheid. De belangen van de indiener van de zienswijze worden dan ook niet geschaad.

Het bouwplan zal in geringe mate leiden tot een vermindering van zonlicht op het perceel Koetebuurt 20. De schaduwwerking is meer dan in de oude situatie volgens een door de indiener van de zienswijze ingediende bezonningsstudie.

Deze situatie is verdisconteerd in de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het Bouwbesluit 2012 kent geen 'recht op zonlicht'. Met de geringe wijzigingen die optreden als gevolg van dit bouwplan ontstaat geen situatie die zal leiden tot strijdigheden met het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de daglichttoetreding voor Koetebuurt 20.

De uitlaat van de CV-ketel komt op het dak en voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

De te bouwen woning zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012 op het onderdeel brandwerendheid/brandoverslag. Op grond van artikel 2.84, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 moet de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag naar een ander brandcompartiment 60 minuten bedragen.

In artikel 2.84, lid 8 is bepaald: bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelgrens gelegen gebouw.

Ten aanzien van de constructiegegevens is in het besluit het voorschrift opgenomen dat deze, voor zover nog niet aangeleverd, ten minste 3 weken vóór de aanvang van de bouw aangeleverd moeten zijn.

Het geheel overziend zijn wij van mening dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

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.

Het benodigde archeologische onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Dit onderdeel is geen belemmering meer voor het mogen uitvoeren van het bouwwerk.

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 op 20 februari 2019 ontvangen. Naar aanleiding van deze beoordeling is vermeld dat aanvullend onderzoek naar de loodverontreiniging en ondergrondse tank dient te worden uitgevoerd. Op 12, 22 en 29 maart 2019 hebben wij aangepaste en aanvullende onderzoeken ontvangen en weer voor advies doorgezonden naar de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord.
Uit het beoordeelde bodemonderzoek blijkt dat in de bodem op uw perceel een (licht) verhoogd gehalte aan lood is aangetroffen. Op verschillende plekken in de provincie Noord-Holland zit lood in de bodem. Lood in de bodem kan een risico zijn voor de gezondheid, vooral bij kinderen tot en met een jaar of 6.
Zie http://www.rudnhn.nl/Inwoners/Bodem/Bodem_en_wonen/Let_op_lood voor verdere informatie en tips om risico's zoveel mogelijk te beperken.
De benodigde gegevens zijn inmiddels ontvangen en akkoord bevonden.

Afweging en conclusie

- Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat een afwijking van het bestemmingplan aanvaardbaar is.
- De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.
- 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.
- 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 10 juli 2019 een verklaring van geen bedenkingen vastgesteld.

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

- De statische berekening van de constructie en een funderingsadvies dienen 3 weken voor start van de werkzaamheden te worden ingediend. In de statische berekening moet de stabiliteit in de dwarsrichting van het pand (schijfwerking houten verdiepingsvloer, achtergevel en langsgewels) worden getoetst en er moet worden aangetoond of een windportaal moet worden aangebracht.

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.

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 ecoloog 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 (www.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/8	Tekening S01 - Situatie (30 januari 2019).
Bijlage 2/8	Tekening ontwerp (26 maart 2019).
Bijlage 3/8	Tekening technisch (7 maart 2019).
Bijlage 4/8	Bouwbesluitberekeningen.
Bijlage 5/8	KOMO 20275 - 13 UNILIN Multipr type.
Bijlage 6/8	Tekening 382-19-01 IBT U-C1 Concept palenplan en funderingsoverzicht (18 april 2019).
Bijlage 7/8	Bodemonderzoeksrapport (29 maart 2019)
Bijlage 8/8	Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 10 juli 2019.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2018 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, lid 2b Wabo treedt een besluit als het onderhavige in werking na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van artikel 6.2 Wabo kunnen wij bepalen dat het besluit direct na de bekendmaking in werking treedt indien dat nodig is.

Wij hebben besloten dat de vergunning direct na de bekendmaking in werking treedt. De reden daarvoor is dat de bouwwerkzaamheden voor deze woning en de andere 3 afgebrande woningen (Koetebuurt 22 en Wierstraat 1 en 3) deels gelijktijdig uitgevoerd moeten worden. Vanwege de hierboven genoemde omissie in het bestemmingsplan ten aanzien van de onderhavige woning en de hiervoor benodigde planologische procedure moeten de bewoners van deze woningen lang gebruik maken van tijdelijke huisvesting. De bouwwerkzaamheden voor de omliggende percelen (Koetebuurt 22, Wierstraat 1 en 3) zijn reeds zijn gestart met het aanleggen van de fundering. Voor deze percelen is een reguliere omgevingsvergunning verleend. Met de directe inwerkingtreding van de vergunning kunnen de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig worden uitgevoerd. Hiermee wordt efficiencywinst behaald en kan de overlast en hinder voor de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt.

Het direct gebruik maken van deze omgevingsvergunning blijft voor risico van de aanvrager.

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.

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.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

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

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst