

GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning eerste fase van [REDACTED], wonende Molenstraat 97, 1791 DK Den Burg, van 23 december 2008, ingekomen op 24 december 2008 om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 135, en plaatselijk bekend als Schansweg 7, 1791 LK Den Burg, een woning met bijgebouw geheel op te richten;

overwegende:

- dat is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan;
- dat wanneer het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan de wettelijke termijn van zes weken niet van toepassing is;
- dat de aanvrager bij brief van 2 juli 2009 in de gelegenheid is gesteld de bouwtekeningen aan te passen;
- dat op 3 juli 2009 gewijzigde tekeningen zijn ingediend;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het "Bestemmingsplan Panorama, Schansweg 7 Den Burg";

BESLUITEN:

de bouwvergunning eerste fase te verlenen aan [REDACTED] voornoemd, overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaarmerkte stukken.

Texel, 6 januari 2010.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C.S.R. Houben MHR

BV nr. : 358A-08
Bouwkosten : € 656.384,--
Leges : € 9.189,34
Welstandleges : € 747,52
Toeslag bij legalisering : € --
Datum verz. : - 8 JAN 2010

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar, zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit. Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Op grond van de gefaseerde bouwvergunning mag pas worden gebouwd zodra zowel **fase een** als **fase twee** is verleend.

Het besluit waarbij de bouwvergunning **eerste fase** is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** is ingediend.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwvergunning **eerste fase** dient vooraf opnieuw goedkeuring (c.q. bouwvergunning) te worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders te zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Ingevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht dat zich hier gaan voordoen, dan dient vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecaverunning vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met het team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie dient te voldoen aan NEN 1010, om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet, en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schacht-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Belastingen geplaatst worden. Ze dienen in principe op eigen grond geplaatst te worden en niet boven een kabel- en leidingenstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen alleen op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering dient binnen één maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaats te vinden.

Indien een bouwvergunning **eerste fase**, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald, niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 165,28 verschuldigd blijft, maar niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling gebeurt alleen, als een daartoe strekkend verzoek binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen.

GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een gewijzigde bouwvergunning **eerste fase** van ()
wonende Molenstraat 97, 1791 DK Den Burg, van 27 april 2010, ingekomen op
31 mei 2010 om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 135, en
plaatselijk bekend als Schansweg 7, 1791 LK Den Burg, een woning met bijgebouw geheel op te
richten;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel";

BESLUITEN:

de bouwvergunning **eerste fase** te verlenen aan () voornoemd,
overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaarmerkte stukken.

Texel, 18 juni 2010.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C.J.R. Houben MHR



BV nr. : HZ-2010-0183
Bouwkosten : € 500.00,00
Leges : € 7.300,00
Welstandleges : € 575,50
Toeslag bij legalisering : € --
Datum verz. : 21 JUN 2010

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven. 1/2

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Op grond van de gefaseerde bouwvergunning mag pas worden gebouwd zodra zowel **fase een** als **fase twee** is verleend.

Het besluit waarbij de bouwvergunning **eerste fase** is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** is ingediend.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwvergunning **eerste fase** moet vooraf opnieuw goedkeuring (c.q. bouwvergunning) worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Ingevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht dat zich hier gaan voordoen, dan moet vergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecaverunning vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met het team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie moet voldoen aan NEN 1010, om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet, en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schacht-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Belastingen geplaatst worden. Ze moeten in principe op eigen grond geplaatst worden en niet boven een kabel- en leidingenstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen alleen op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering moet binnen één maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaatsvinden.

Indien een bouwvergunning **eerste fase**, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald, niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 173,98 verschuldigd blijft, maar niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling gebeurt alleen, als een daartoe strekkend verzoek binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen..

Gemeente **TEXEL**

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een te nemen "Projectbesluit"

ex artikel 3,10 Wro,

betreffende de voorgenomen realisatie van

Twee vrijstaande woonhuizen,

Locatie "Panorama", Schansweg 7

Inhoud

1. Inleiding
2. Projectomschrijving
3. Stedenbouwkundige structuur
4. Vigerend beleid
5. Beeldkwaliteit
6. Relevante aandachtspunten
7. Overige aspecten
8. Conclusies

Opsteller

ir. H. van Brederode bi bnSP

Datum

23 december 2008

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van Texel
de datum - 6 JAN 2010 nr. BV357A-08
Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen.

1. Inleiding

De locatie ligt aan de Schansweg 7 in het 'Hoge Berg'-gebied, ten zuiden van Den Burg en onderdeel van het 'Oude land'.

In de huidige situatie is ter plaatse bebouwing aanwezig, welke gefunctioneerd heeft als jeugdherberg.

Dit gebruik wordt ter plaatse niet voortgezet; de eigenaren - Wilca Texel Beheer B.V. en P. Krugers Beheer B.V., Molenstraat 97, 1791 PK, Den Burg, Texel - zijn voornemens de bestaande bebouwing (grotendeels) te slopen en te vervangen door twee woonhuizen.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Texel".

De gronden hebben - conform de destijds aanwezige functie van jeugdherberg - de bestemming "Groepsverblijven".

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft vastgesteld, dat de voorgestelde ontwikkeling in beginsel ruimtelijk inpasbaar is in het Hoge Berg gebied met de aanwezige kleinschalige, losse bebouwing in een natuurlijk-agrarische context, mits de woonbebouwing wordt uitgevoerd in een voor Texel passende bebouwingsvorm.

Burgemeester en wethouders hebben vervolgens aangegeven, dat zij *in principe* bereid zijn voor deze ontwikkeling een 'projectbesluit' te nemen. Voor dit besluit dient het project voorzien te zijn van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of inter-gemeentelijk structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Met de onderhavige notitie wordt de hier bedoelde **goede ruimtelijke onderbouwing** gegeven, voor de realisering van twee vrijstaande woonhuizen op de gronden van Schansweg 7, Den Burg.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

2. Projectbeschrijving

De locatie en de bestaande bebouwing in zijn omgeving

De kavel, gelegen aan de Schansweg 7, is vrij prominent gelegen op een hogere glooiing in het landschap. De onregelmatig gevormde kavel is gemiddeld ca. 70,00 m' breed en enigszins 'opstrekkend' in de diepte met een maat van gemiddeld ca 130 m'.

Op en langs de noordelijke en oostelijke kavelgrens is bosschage aanwezig met hoger opgaande bomen, evenals in de uiterste zuidpunt langs de weg. De bomen vertonen het voor Texel gebruikelijke 'geschoren' karakter.

De 'open' zuidelijke erfgrans wordt begrensd door een 'tuunwal', welke onderdeel vormt van een groter karakteristiek patroon van tuunwallen in het omringende landschap.

Aan de wegzijde van de kavel ligt vrij centraal de huidige bebouwing in de vorm van een zich in de diepte ontwikkelde, rechthoekige bouwvorm in één laag met een manifest zadeldak met dwars daarop een iets lager, U-vormig aangebouwd volume, eveneens in één bouwlaag met zadeldak. Binnen de 'U' is een klein binnenterrein (cour) aanwezig.

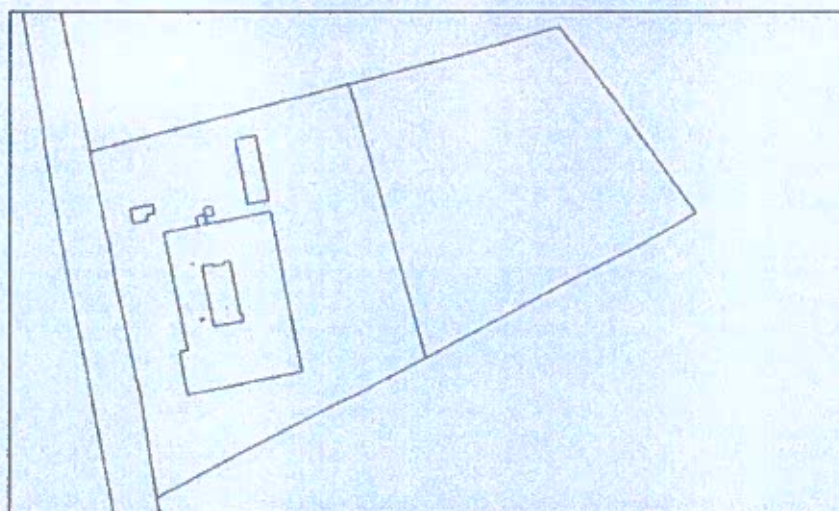


afb. 2 de planlocatie Schansweg 7

Het bestaande gebouw wordt - vanuit het landschap gezien - redelijk afgeschermd door het opgaande groen.

Zeker in de periode half april t/m half oktober zal deze beplantingscluster een meer relevante rol spelen in het landschap, dan de daarachter min of meer verscholen bebouwing.

Dit in tegenstelling tot o.a. de stolpboerderij iets ten zuiden van de planlocatie aan de overzijde van de Schansweg, waar het gehele ensemble vrij in de (landschappelijke) ruimte staat en het beeld daarmee nadrukkelijk bepaalt (afb. 9).



afb. 3 de planlocatie topgrafisch met de huidige bebouwingssituatie



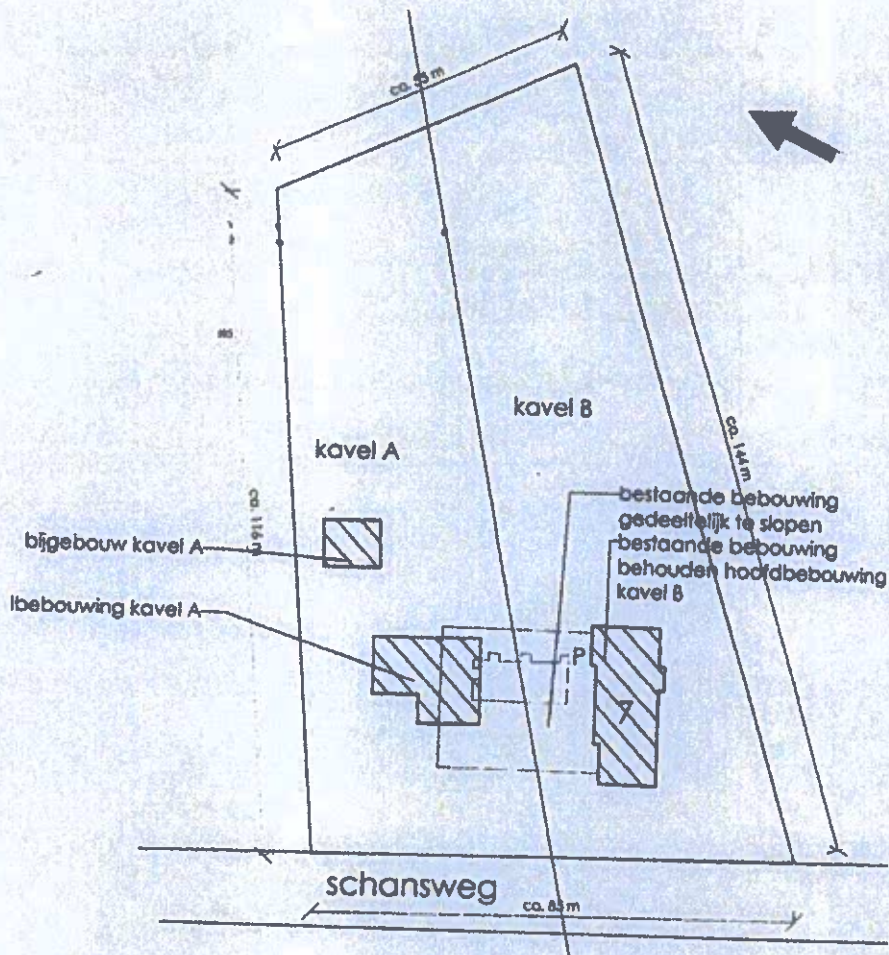
afb. 4 De gevel aan de Schansweg 7



afb. 5 het bestaande gebouw en groenopstand

De nieuwe woningen

Voor de initiatiefnemers is uitgangspunt, dat op de locatie naast elkaar twee afzonderlijke, vrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. Het noordelijke woonhuis wordt geheel nieuw opgetrokken; het andere woonhuis maakt gebruik van een te handhaven gedeelte van het hoofdvolume van de voormalige jeugdherberg.



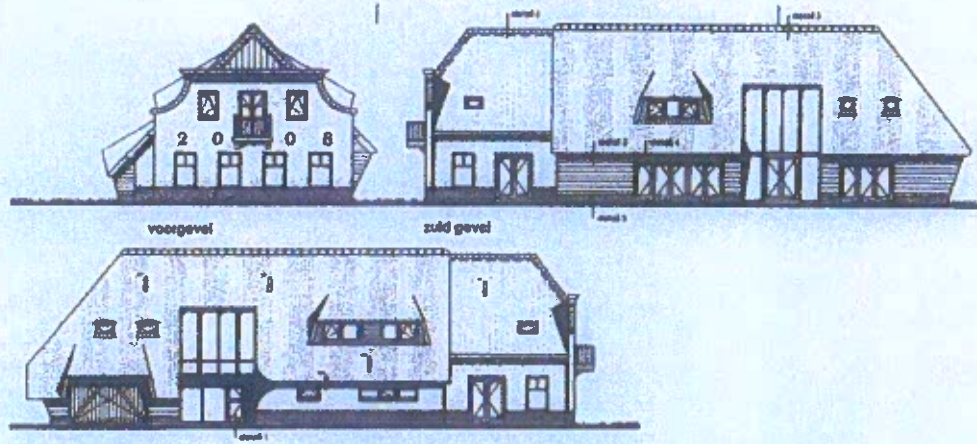
afb. 6 De nieuwe situatie

De hoofdvolumes hebben een relatie met de Schansweg door een positie nabij de weg met een vrij diep voorerf. Uitgegaan is van één bouwlaag en een stevige kap met bruikbare ruimte in de kap.

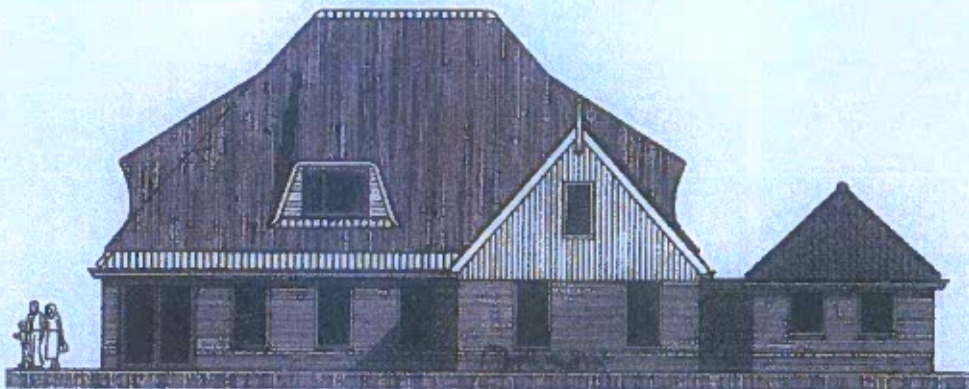
Beide woningen hebben een grote affiniteit met de landelijke bouwstijl: de hoofdvorm is 'gedrukt' en afgedekt met een manifeeste kap. De noordelijke woning refereert aan de stolpboerderij; de zuidelijke woning aan de 'Westfriesse Landhuisboerderij'; beide bouwvormen zijn op Texel aanwezig.

De traditionele, ambachtelijke detaillering en materialisatie zijn conform de gekozen typologie: metselwerk en hout voor de gevel, een rieten dak en plaatselijk keramische pannen.

De kleurstellingen zijn warm en passend binnen de gebruikelijke bandbreedte in het landelijke gebied.



afb. 7 de zuidelijke woning, welke gebruik maakt van een bestaand deel van de bebouwing



afb. 8 de geheel nieuw te bouwen woning aan de noordzijde

Voor een compleet inzicht in plattegronden, massaopbouw en gevels wordt verwezen naar de bouwaanvraagtekeningen.

3. Stedenbouwkundige structuur

De gegeven stedenbouwkundige structuur is in feite landschappelijk: het betreft een 'onregelmatige blokverkaveling' met zeer verspreid binnen een kavel gelegen agrarische, respectievelijk *voormalige* agrarische bebouwing.

Deze structuur is kenmerkend voor de ontginning van oudere zandgronden en als zodanig cultuurhistorisch zeer waardevol, mede door de zeer karakteristieke erfscheidingen in de vorm van 'tuunwallen'.

De jeugdherberg is in de jaren '30 van de vorige eeuw op de planlocatie gerealiseerd, waarbij de aanwezige stolpboerderij "Panorama" is gesloopt.

Aangezien, zowel destijds als nu anno 2008 de vervangende nieuwbouw zich ruim binnen de kavelgrenzen bevindt, is en blijft de kenmerkende stedenbouwkundige structuur geheel behouden.



afb. 9 nabij de planlocatie: boerderij aan de Schansweg 'vrij in de ruimte'

4. Vigerend beleid

De ingreep betreft het vervangen van de bebouwing van een jeugdherberg door twee vrijstaande woonhuizen.

Rijksbeleid

Behalve overwegingen van zeer algemene aard ('vitaal' platteland, behoud van regionale kwaliteiten) worden er op Rijksniveau m.b.t. dit type ingrepen geen richtinggevende uitspraken gedaan.

Provinciaal beleid

Streekplan

Van toepassing is het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord', vastgesteld door Provinciale Staten op 25 november 2004.

De planlocatie ligt in een gebied dat op de streekplankaart is aangegeven als 'uitsluitingsgebied', met de specificaties 'stiltegebied', 'waterbeheer' (en kustveiligheid), 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'gebied met aardkundige monumenten'.

In de uitsluitingsgebieden is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren, die beschermd, behouden en versterkt dienen te worden.

In ieder geval is voor deze gebieden uitgangspunt, dat verdere verstedelijking voorkomen dient te worden.

Het vervangen van een jeugdherberg door twee vrijstaande woonhuizen kan aangemerkt worden al een *afname* van verstedelijking, zodat de voorliggende ontwikkeling niet in strijd is met dit provinciale beleidsuitgangspunt.

Ter zake van het aspect 'waterbeheer' is in paragraaf 6, onder 'Milieu' aandacht geschonken aan de 'Watertoets'.

De inhoud en conclusie zijn voor een reactie worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK); de reactie van het HHNK zal zo spoedig mogelijk aan de stukken worden toegevoegd.

Ter zake van de aspecten 'stiltegebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied' is de 'Provinciale Milieuverordening Noord-Holland' geraadpleegd.

Zowel inzake de 'stilte' als inzake de 'grondwaterbescherming' zijn stringente beperkende bepalingen en/of voorwaarden opgenomen in respectievelijk bijlage 8 en 10 van de verordening. Ten aanzien van de woonfunctie zijn deze bepalingen van beperkte betekenis. Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is, dat met het realiseren van twee woonhuizen ter vervanging van een jeugdherberg met 140 slaapplekken ten aanzien van beide aspecten sprake is van een zeer belangrijke verbetering.

Ter zake van de 'aardkundige waarden' wordt in paragraaf 6 aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden op en rondom de planlocatie.

De onderhavige ingreep tast geen bijzondere cultuurhistorische en/of archeologische waarden aan.

Tenslotte is in dit kader relevant, dat het streekplan het 'beeldkwaliteitsplan' verplicht stelt voor ontwikkelingen buiten de rode contour.

Vorm en schaal van een beeldkwaliteitsplan zijn vrij en uiteraard sterk afhankelijk van de aard en impact van de betreffende ontwikkeling.

Aan het aspect 'Beeldkwaliteit' is aandacht besteed in paragraaf 5, met als conclusie, dat de op de planlocatie te realiseren woonhuizen qua beeldkwaliteit geheel in overeenstemming zijn met de provinciale uitgangspunten.

Vastgesteld kan worden, dat de onderhavige planontwikkeling niet in strijd, is met het ruimtelijk beleid van de provincie.

□ *Structuurplan of structuurvisie* n.v.t.

□ *Bestemmingsplan*

De planlocatie valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Texel" en heeft - overeenkomstig het voormalige gebruik als jeugdherberg - de bestemming "Groepsverblijven".

De bouwvorm is compact en betreft een rechthoekige plattgrond met een binnenhof. De voorgestelde ontwikkeling met twee individuele, vrijstaande woonhuizen betreft een woonbestemming.

De strijdigheden betreffen derhalve de functie én de bebouwingsvorm; aan de criteria betreffende goot- en bouwhoogte wordt met de nieuwbouw nog steeds voldaan.



afb. 6 Relevante uitsnede bestemmingsplankaart.



Het beleid van de gemeente is - geheel 'in lijn' met de hierboven vermelde uitgangspunten van het streekplan - gericht op het uit dit gebied weren en uitplaatsen van recreatieve functies. Met het vervangen van een jeugdherberg door twee vrijstaande woonhuizen wordt een concrete invulling gegeven aan dit beleid.

Daarenboven kan met de nieuwbouw qua bouwvorm beter aangesloten worden op de oorspronkelijke (agrarische) karakteristiek.

Tenslotte kan ook worden vastgesteld, dat de bijzondere landschappelijke waarden die op en rond de planlocatie aanwezig zijn met de vervangende nieuwbouw niet in het geding zijn.

Alles overziende kan geconcludeerd worden, dat de voorliggende ingreep stedenbouwkundig alleszins aanvaardbaar is en zelfs als een verbetering kan worden aangemerkt. Voor de gemeente betekent dit de realisering van het meest doelmatige gebruik op de planlocatie en een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, óók voor de ruimere omgeving.

5. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsplan - beeldkwaliteitsparagraaf

In het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord" (Streekplan) is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen.

In feite is deze aanpak echter vooral bedoeld voor *grootschalige* nieuwe ontwikkelingen *buiten* bestaand stedelijk gebied.

De intentie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

In het kader van het onderhavige initiatief, waarbij - met gedeeltelijk hergebruik van de bestaande bebouwing - een jeugdherberg wordt vervangen door twee vrijstaande woonhuizen, wordt verondersteld dat een 'beeldkwaliteitsparagraaf' in de ruimtelijke onderbouwing voldoende inzicht zal verschaffen in de gevolgen van de ingreep met betrekking tot genoemde aspecten.

De provincie acht de volgende vijf elementen van belang in een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap*
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid)
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De Hoge Berg is onderdeel van het oudste deel van het eiland *), zowel qua ontstaansgeschiedenis als cultuurhistorisch. Er is sprake van een licht golvend landschap met hogere delen, die de uitgestrektheid van het landschap enigszins 'meetbaar' maken, en dat een duidelijk contrast vormt met de 'oneindigheid' van de poldergebieden. Er zijn nog vrij veel oorspronkelijk beeldbepalende elementen in het gebied aanwezig, zoals stolpboerderijen, schapenboeten, tuunwallen en kolken. Zeer kenmerkend is de verspreide aanwezigheid van bebouwing.

De karakteristieke verkaveling en de historische bebouwingsstructuur worden gezien als cultuurhistorisch van grote waarde. Door het afnemende agrarische gebruik staat de genoemde karakteristiek onder druk.

Dit is aanleiding om bij veranderingen, zoals verbouw of vervangende nieuwbouw, extra kritisch te kijken naar de mogelijkheden voor het maximaal behoud of juist versterken van de landschappelijke karakteristiek en de gewenste beeldkwaliteit.

*) o.a. ontleend aan de vastgestelde en dus nu vigerende welstandsnota



Texelse bebouwingskarakteristiek

De opvallendste gebouwen op Texel zijn uiteraard de stolpboerderijen en de schapenboeten. Zeker de laatste kan gezien worden als een typisch Texelse bouwvorm. Daarnaast is er op Texel een grote variatie aan - ook op 'het vaste land' van Noord-Holland algemeen voorkomende - landelijke en minder landelijke bouwvormen aanwezig. Het is lastig om daaruit een typische Texelse selectie te destilleren.

Wel is over het algemeen de uitwerking van de meeste bouwvormen te karakteriseren als: *sober - doelmatig - gemoedelijk - no nonsense*

Ook kan bij de karakterbeschrijving het typische 'eiland'- klimaat betrokken worden: de bebouwing stelt zich teweer tegen de elementen met een gedrukte bouwvorm (meestal slechts één bouwlaag) en manifeeste (beschuttende) kappen.

In het landschap wordt deze karakteristiek uiteraard nadrukkelijk gecompleteerd en versterkt door de beschuttende erfbeplanting met de typisch door de heersende wind 'geschoren' kruinen en hellende stam van de veelal gedrongen bomen.

Tenslotte is binnen de specifieke karakteristiek een vrij traditionele materiaal- en kleurtoepassing te onderscheiden: voor de gevels baksteen metselwerk en/of bekleding met houten delen, (keramische) pannen of riet voor de daken, een overwegend traditionele detaillering en afwerking en een (gedekte) kleurtoepassing met (overwegend) aardse tinten.

Het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is voor het Oude land met nadruk gericht op de samenhang van de bebouwing met het landschap.

De bestaande stolpen en schapenboeten worden gezien als beschermingswaardige, beeldbepalende objecten, waarbij maximaal behoud van kenmerken uitgangspunt is. Bij voorkomende nieuwbouw is het *toetsingskader terughoudend* (dus minder stringent) en gericht op het verkrijgen van een zekere *'basiskwaliteit'*.

Opvallend is het in dit kader, dat in de uitgewerkte criteria wordt aangegeven, dat bij nieuwbouw het ontwerp dient *aan te sluiten* op de aanwezige traditionele bebouwing.

Bij de onderhavige overwegingen wordt dit geïnterpreteerd als:

"er dient sprake te zijn van een duidelijke relatie (affiniteit) tussen de nieuwbouw en de aanwezige traditionele bebouwing qua schaal, hoofdvorm en materialisatie..."

In Bijlage I zijn de relevante welstandscriteria weergegeven.

De ontwerpogave op de planlocatie Schansweg 7

De planlocatie op de Hoge Berg verdient een hoogwaardige en aansprekende bebouwingsooplossing. Daarbij dienen de algemene uitgangspunten voor een 'Texelse' vormgeving, respectievelijk de criteria uit de welstandsnota van toepassing zijn.

6. Relevante aandachtspunten

- cultuurhistorie / archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem. De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie, archeologie en bouwkunde**.

Qua **geografie** ligt de planlocatie in een gebied - De Hooge Berg - dat is aangegeven met kenmerk NKT001G: *"onregelmatige blokverkeveling"* uit de vroege en volle middeleeuwen, waarbij de verkeveling van na de 16^e eeuw is. Er is sprake van **zeer hoge waarde**.

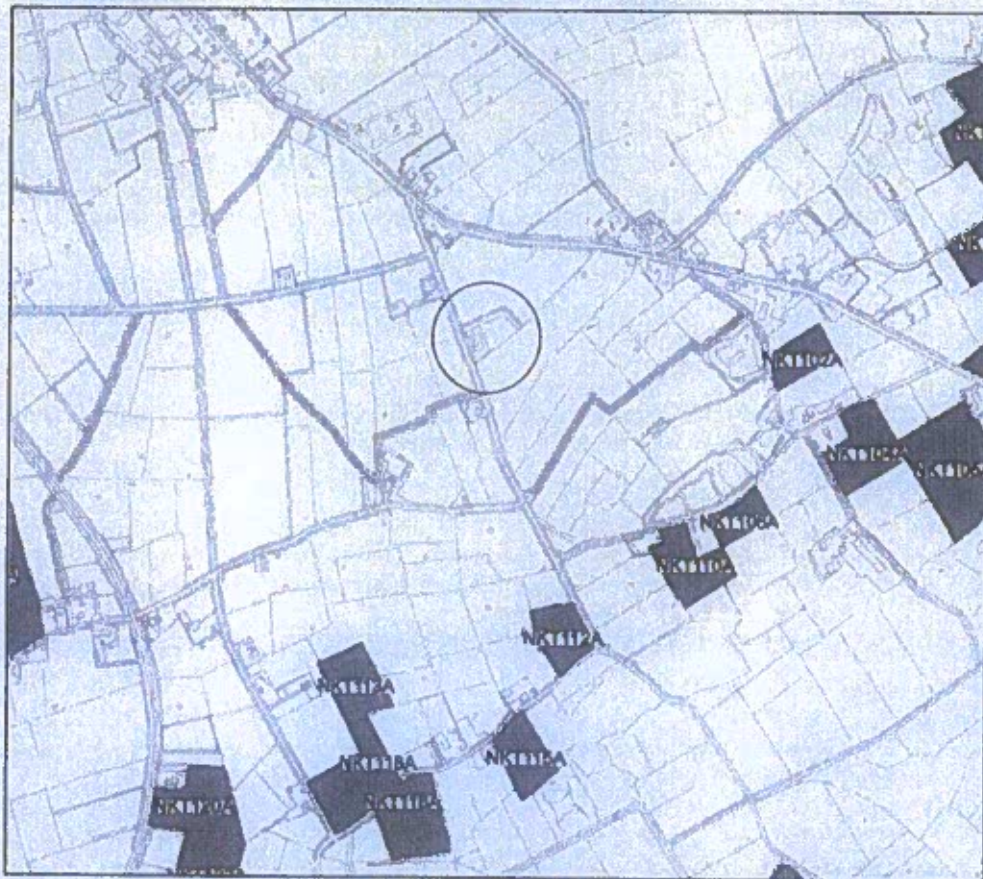
"Deze onregelmatige blokverkeveling is zeer kenmerkend voor de ontginning van deze oudere zandgronden. Zeldzaam zijn de tuinwallen tussen de kavels. Deze komen in Noord-Holland en Nederland niet tot nauwelijks voor. Er bestaat een genetische samenhang tussen de verkeveling en de tuinwallen, die als afscheiding dienden".

De Schansweg is aangegeven met kenmerk **NKT282G**; er is sprake van hoge waarde. *"Op de hogere delen van Texel werden al vroeg wegen aangelegd. Deze hadden over het algemeen een kronkelend karakter, omdat ze de hoogtes van het land volgden. Deze doorgaande weg is kenmerkend voor de landschapsgenese en redelijk zeldzaam. De weg is nog redelijk herkenbaar al is de weg inmiddels geasfalteerd".*

Het realiseren van twee vrijstaande woonhuizen *binnen* de betreffende kavel, waarbij een gedeelte van de bestaande bebouwing weer wordt gebruikt, tast de hier genoemde geografisch-historische waarden niet aan. De tuinwallen op de zuidelijke erfgrans blijven behouden.

Qua **bouwkunde** is op de betreffende kaart op de planlocatie en wijdere omgeving niets aangegeven.

Qua **archeologie** zijn in de wijdere omgeving van de planlocatie vele blokken aangegeven die een archeologische waarde vertegenwoordigen (zie **afb. 8**). De planlocatie is in dit verband niet aangegeven.



afb. 8 Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland betreffende de archeologische waarden: de planlocatie niet als van waarde aangegeven.

Conclusie

Met de realisering van de vrijstaande woningen zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding.



- volkshuisvestelijke aspecten

Het realiseren van twee vrijstaand woonhuizen voor de vrije sector is geen specifiek onderdeel van het gemeentelijke of regionale volkshuisvestingsbeleid.

- milieu

- *bodem en grondwater:*

Bodembelang BV te Winkel hebben T&A Survey te Amsterdam een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten zijn neergelegd in een rapportage nr. 051000984/1797-101 d.d. 31 juli 2008.

In paragraaf 6 "Conclusies en aanbevelingen" wordt het volgende gesteld:

"De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Nader onderzoek naar de licht verhoogde gehalten wordt niet nodig geacht.

De oorzaak van bovengenoemde verhoging is niet eenduidig aan te geven.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de tussenwaarde overschreden.

Gegeven de beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en de geplande nieuwbouw. In zijn algemeenheid dient er rekening mee te worden gehouden, dat van de locatie vrijkomende, niet ernstig verontreinigde, grond niet zonder meer voor hergebruik in aanmerking komt. Indien vrijkomende grond niet binnen de perceelgrenzen kan worden verwerkt, kan hergebruik elders kosten met zich mee brengen. Eventueel hergebruik dient te worden gerealiseerd binnen de regels van het Besluit bodemkwaliteit".

Het integrale rapport zal bij de bouwaanvraag aan de stukken worden toegevoegd.

- *watertoets*

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan.

De volgende aspecten aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a:

De realisering van de vrijstaande woningen ter vervanging van de jeugdherberg betekent geen wezenlijke toename van het verharde oppervlak op de locatie

De verharding is zeer ruim binnen de 800 m², die door het Hoogheemraadschap voor veel gebieden wordt gehanteerd als grens, waarboven naar compenserend wateroppervlak moet worden gezocht.

Het Hoogheemraadschap zal de gemeente middels een brief een reactie geven op deze benadering en conclusie.

Ad. b: n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:
De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de riolering.

Ad. e: n.v.t.

• *geluid:*

De nieuwe woningen betreffen weliswaar een geluidgevoelige bestemming, maar de verkeersintensiteit en snelheid op de Schansweg zijn zodanig gering, dat voorshands wordt aangenomen, dat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels achterwege kan blijven.

Uiteraard zal bij de indiening van de bouwaanvraag verantwoord worden, dat de binnenwaarden aan de wettelijke norm voldoen.

• *bezinning:* n.v.t.

• verkeersaspecten

De verkeersaantrekkende werking van twee woonhuizen in de plaats van die van een jeugdherberg ter plaatse is veel geringer en derhalve niet van bijzondere betekenis voor de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Op de erven wordt voldoende gelegenheid gerealiseerd voor het parkeren van één auto in de garage en tenminste één auto daarvoor.

• Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden.

De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

(over de termijn, waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn - *derogatie* - wordt in Europees verband nog gediscussieerd, evenals over de 'verlegging' van de 1%- grens naar een 3%-grens)

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van twee woonhuizen op een locatie, waar eerst een jeugdherberg aanwezig was, kan geacht worden te voldoen aan de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

Het onderhavige bouwinitiatief heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

- Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'. In de gemeente is een aantal van dergelijke inrichtingen.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': op of nabij de onderhavige planlocatie aan de Schansweg zijn geen risicovolle bedrijven aangegeven.

De Pontweg, waar mogelijk incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op ca. 1000 m' van de planlocatie.

Conclusie

In het kader van de 'externe veiligheid' zijn er geen bezwaren tegen het realiseren van twee vrijstaande woonhuizen op de locatie Schansweg 7.

- Belemmeringen

Op de planlocatie zijn geen buisleidingen of telecom-leidingen aanwezig.

- Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn / Flora en faunawet

De planlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er is op de locatie geen water aanwezig.

De huidige inrichting van de gronden biedt beperkte mogelijkheden voor verblijf of foerage van eventuele beschermde vogel- en zoogdiersoorten.

Er zijn geen opstallen aanwezig, die geschikt zijn voor het verblijf van vleermuizen.

Bij de bouw van de woningen zullen de op de planlocatie aanwezige boompartijen en struiken maximaal ontzien worden. Werkzaamheden, die een verstoring kunnen betekenen in het broedseizoen, zullen buiten deze periode plaatsvinden.

Raadpleging van 'Het Natuurloket' heeft opgeleverd, dat voor het 'kilometerhok 116-562', waarin de planlocatie is gelegen, geen sprake is van ligging in een gebied waar de *Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet* van toepassing is.

In de bijbehorende globale rapportage is binnen het kilometerhok met name de aanwezigheid van beperkt aantal vaatplanten en een enkele broedvogel aangegeven.

Voor de werkzaamheden is derhalve geen vergunning op grond van de Flora- en Faunawet en Gebiedsbescherming noodzakelijk.

- duurzaam bouwen

Het bouwplan houdt rekening met het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

- privaatrechterlijke belemmeringen

n.v.t.



7. Overige aspecten

- **Welstand**

Beide bouwplannen zijn voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie en van een positief advies voorzien.

- **Economische/financiële uitvoerbaarheid**

De voorliggende plannen zijn een initiatief van Wilca Texel Beheer B.V. en P. Krugers Beheer B.V., Molenstraat 97, 1791 PK, Den Burg, Texel
De kosten van gedeeltelijke sloop en de nieuwbouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

- **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

- *overleg buren*

De initiatiefnemers hebben de bewoners van de aanliggende percelen geïnformeerd over de plannen.

- *planschade-risico*

Het is standaard, dat inzake de planschade-risico een overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

- *tervisielegging*

Het definitieve bouwplan zal na publicatie - met de onderhavige stedenbouwkundige onderbouwing - voor 6 weken ter inzage worden gelegd;
De opmerkingen en suggesties worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

- **Schade ingevolge de bouwactiviteiten**

Het is wenselijk om bij het uitvoeren van werken in een bestaande omgeving maatregelen te nemen om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen en/of middels waarmerken vast te stellen of eventuele schade zich voordoet en zo ja, deze vervolgens te (doen) herstellen.
Overigens wordt - zoals gebruikelijk- door de uitvoerende aannemer een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afgesloten.

8. Conclusies

- De voorgestelde ontwikkeling, waarbij een voormalige jeugdherberg wordt vervangen door twee vrijstaande woonhuizen, is niet in strijd met het rijksbeleid.
- Er zijn geen strijdigheden met het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord', vastgesteld door Provinciale Staten op 25 november 2004
- Waarden betreffende natuur, landschap en bodem, voor zover deze aanwezig zijn ter plaatse en/of in de omgeving, worden op geen enkele wijze aangetast door het realiseren van twee vrijstaande woonhuizen ter vervanging van de bebouwing van een jeugdherberg in de betreffende stedenbouwkundige samenhang.
- Er worden met dit bouwinitiatief geen archeologische, historisch-geografische of bouwkundige waarden aangetast.
- Er wordt voldaan aan de criteria van de gemeentelijke welstandsnota en de te stellen eisen inzake de gewenste beeldkwaliteit.
- De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is duidelijk, maar de ingreep is passend voor de betreffende locatie en daarmee in overeenstemming met de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige samenhang en inrichting van de betreffende gronden.
- Aan de nodige aspecten rond dit bouwvoornemen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen zwaarwegende, respectievelijk onoverkomelijke bezwaren in het geding.

De voorliggende nieuwbouw van een vrijstaand woonhuis in de betreffende stedenbouwkundige structuur kan derhalve als **stedenbouwkundig aanvaardbaar** worden aangemerkt.

Hiermee voldoet de aanvraag aan de eisen, welke worden gesteld aan het nemen van een 'Projectbesluit' ex. art 3-10 van de Wro.



Ir. H. van Brederode bi bnSP

advisering in het werkgebied van

- ° *architectuur*
- ° *ruimtelijke ordening*
- ° *welstand*

SBA-reg nr. 1.950290.005

**Boeing Avenue 244
1119 PZ Schiphol-Rijk**

tel. 020 - 6535150
fax 020 - 6535446
mob. 06 - 512 824 47
e-mail vanbrederodebv@gmail.com

***Tigris 12
1186 JA Amstelveen***

tel. 020 - 6403161
e-mail vanbred9@Xs4all.nl



Gemeente Texel

Raadsbesluit

nr. 7

genomen op:

7 juli 2009

Portefeuillehouder K.N. Kikkert
Afdeling: VTB

Behandelhistorie

B&W d.d. 28-04-2009
Commissie d.d. 15-06-2009
Grondgebied

Bijlage(n) *Ter inzage op [www.texel.nl/agenda's en verslagen](http://www.texel.nl/agenda's_en_verslagen) en bij de raadsgriffier*
1. Voorontwerp planherziening Buitengebied en plankaart (Schansweg)
2. Voorontwerp planherziening Den Burg Centrum en plankaart (Groeneplaats).

**Onderwerp: Bestemmingsplanherziening voor bouw
woningen voormalige jeugdherberg**

Voor de locatie van een (voormalige) jeugdherberg op de Hoge Berg is een bouwplan ingediend voor de bouw van twee woningen. De laatste 20 slaapplekken van deze herberg worden daarbij verplaatst naar een hotel in Den Burg. Om deze ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken dienen twee bestemmingsplanherzieningen te worden doorgevoerd.

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van Burgemeester en Wethouders;

gehoord de raadscommissie Grondgebied;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de voorontwerpen van twee bestemmingsplanherzieningen die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
 - a. de verplaatsing van de resterende twintig slaapplekken van een (voormalige) jeugdherberg aan de Schansweg naar een hotel in Den Burg;
 - b. de realisatie van twee woningen op de locatie van deze jeugdherberg met elk een maximale oppervlakte van 250 m² ter vervanging van de bestaande accommodatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 7 juli 2009,

De griffier,

De voorzitter,

GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** van wonende Molenstraat 97, 1791 DK Den Burg, van 27 april 2010, ingekomen op 27 april 2010 op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 135, plaatselijk bekend als Schansweg 7, Den Burg, een woning met bijgebouw geheel op te richten;

overwegende:

- dat is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de brandveiligheid;
- dat de aanvrager bij brief van 8 juni 2010 in de gelegenheid is gesteld de bouwtekeningen binnen 2 weken aan te passen;
- dat op 9 juni 2010 gewijzigde tekeningen zijn ingediend;
dat op grond van artikel 46, lid 1, sub c van de Woningwet binnen 6 weken na ontvangst van een reguliere bouwvergunning dient te worden beslist;
- dat op grond van artikel 46, lid 2 de beslissing omtrent de aanvraag om reguliere bouwvergunning eenmaal met ten hoogste 6 weken kan worden verdaagd;
- dat in onze brief van 8 juni 2010 schriftelijk is medegedeeld dat het onderzoek omtrent de aanvraag reguliere bouwvergunning niet binnen de wettelijke termijn van 12 weken kan worden afgerond en derhalve de beslissing met zes weken wordt verdaagd;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel";

BESLUITEN:

de bouwvergunning **tweede fase** te verlenen aan _____ voornoemd, in
overeenstemming met de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaarmerkte stukken.

Texel, 2 juli 2010

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer  MHR

BV nr. : HZ-2010-0147
Bouwkosten : € 785.728,00
Leges : € 8.878,73
Welstandleges : € --
Toeslag bij legalisering : € --
Datum verz. : 12 JUL 2010

Als gevolg van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Voorwaarden

Voorwaarden behorende bij bouwvergunning HZ-2010-0147 van wonende Molenstraat 97, 1791 DK Den Burg, verleend bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Texel op 2 juli 2010.

A. Algemeen

1. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen statische berekeningen en constructietekeningen van de kelder, vloeren, dak en overige hoofddragconstructie ter goedkeuring te zijn voorgelegd aan het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Belastingen (in tweevoud).

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Het bouwen moet gebeuren in overeenstemming met de bij de vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bij de uitvoering van het werk mag op geen enkele wijze van het bij deze vergunning behorende bouwplan worden afgeweken.

Op het werk moet de bouwvergunning (**eerste en tweede fase**) of een gewaarmerkt afschrift daarvan aanwezig zijn.

Het bijgevoegde mededelingenkaartje dient tijdig voor de aanvang van de bouw te worden ingezonden.

Alle schade aan gemeente-eigendommen veroorzaakt door de uitvoering van het onderhavige bouwplan zal op kosten van de vergunninghouder worden hersteld.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwplan dient vooraf opnieuw goedkeuring (casu quo bouwvergunning) te worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders te zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning als gevolg van de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Als gevolg van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht zich dat hier gaan voordoen, dan dient vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecaverunning vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie dient te voldoen aan NEN 1010 - om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet - en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schaft-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met bouwtoezicht geplaatst worden. Ze dienen in principe op eigen grond geplaatst te worden en niet boven een kabel- en leidingstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen slechts op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering dient binnen 1 maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaats te vinden.

Indien een bouwplan, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 173,98 verschuldigd blijft, doch niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling geschiedt alleen, indien een daartoe strekkend verzoek binnen 6 (zes) maanden het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen.

GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning **eerste fase** van [REDACTED] wonende Maricoweg 7, 1791 MD Den Burg, van 20 oktober 2008, ingekomen op 24 december 2008 om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 134 en 135, en plaatselijk bekend als Schansweg 7, 1791 LK Den burg, een woonhuis geheel te veranderen;

overwegende:

- dat is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan;
- dat wanneer het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan de wettelijke termijn van zes weken niet van toepassing is;
- dat de aanvrager bij brief van 2 juli 2009 in de gelegenheid is gesteld de bouwtekeningen aan te passen;
- dat op 6 juli 2009 gewijzigde tekeningen zijn ingediend;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het "Bestemmingsplan Panorama, Schansweg 7 Den Burg";

BESLUITEN:

de bouwvergunning **eerste fase** te verlenen aan [REDACTED] voornoemd, overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaarmerkte stukken.

Texel, 6 januari 2010.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C. J.R. Houben MHR

BV nr. : BV357A-08
Bouwkosten : € 337.600,--
Leges : € 4.726,40
Welstandleges : € 476,23
Toeslag bij legalisering : €
Datum verz. : - 8 JAN 2010

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar, zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Op grond van de gefaseerde bouwvergunning mag pas worden gebouwd zodra zowel **fase een** als **fase twee** is verleend.

Het besluit waarbij de bouwvergunning **eerste fase** is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** is ingediend.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwvergunning **eerste fase** dient vooraf opnieuw goedkeuring (c.q. bouwvergunning) te worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders te zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Ingevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht dat zich hier gaan voordoen, dan dient vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecaverunning vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met het team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie dient te voldoen aan NEN 1010, om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet, en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schacht-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Belastingen geplaatst worden. Ze dienen in principe op eigen grond geplaatst te worden en niet boven een kabel- en leidingenstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen alleen op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering dient binnen één maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaats te vinden.

Indien een bouwvergunning **eerste fase**, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald, niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 165,28 verschuldigd blijft, maar niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling gebeurt alleen, als een daartoe strekkend verzoek binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen.

GEMEENTE TEXEL

Maricoweg 7

1791 MD DEN BURG

Uw brief van : --
Uw kenmerk : --
Ons nummer : 10.UP1505
Dossiercoördinatoren :
Telefoonnummer : (0222) 36 22 33 of 36 21 23
r/t : lb/lk
Bijlagen : bouwvergunning
Onderwerp : bouwvergunning (HZ-2010-0009)

Texel, 31 MRT 2010

Geachte l

Op 12 januari 2010 hebben wij van u een aanvraag om reguliere bouwvergunning tweede fase ontvangen voor het geheel oprichten van een woonhuis aan de Schansweg 9 in Den Burg. Wij hebben besloten om de bouwvergunning te verlenen.

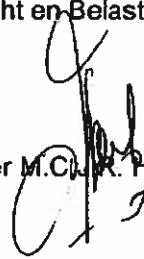
Hierbij zenden wij u de verleende reguliere bouwvergunning tweede fase voor het geheel oprichten van een woonhuis aan de Schansweg 9 in Den Burg. De verleende vergunning wordt gepubliceerd in de Texelse Courant en ligt vanaf bekendmaking (= verzenddatum) voor zes weken ter visie. Zodra deze termijn is afgelopen, en er geen bezwaren zijn ingediend, kunt u starten met de bouw. Eerdere start met de bouwwerkzaamheden is op eigen risico.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u veel succes met de bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C.J.R. Houben MHR



GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** van
wonende Maricoweg 7, 1791 MD Den Burg, van 12 januari 2010, ingekomen op 12 januari 2010
op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 134 en 135, plaatselijk
bekend als Schansweg 9, 1791 LK Den Burg, een woonhuis geheel te veranderen;

overwegende dat:

- bij de aanvraag om reguliere bouwvergunning tweede fase is gebleken dat deze niet in overeenstemming is met de verleende reguliere bouwvergunning eerste fase;
- op 22 februari 2010 aanvrager in de gelegenheid is gesteld om binnen vijf weken een gewijzigde reguliere bouwvergunningaanvraag eerste fase in te dienen;
- wij de beslissing op de reguliere bouwvergunningaanvraag tweede fase dienen aan te houden totdat een gewijzigde aanvraag eerste fase is ingediend;
- op 4 maart 2010 een gewijzigde aanvraag om reguliere bouwvergunningaanvraag eerste fase is ontvangen;
- dat is geconstateerd dat de reguliere bouwvergunningaanvraag tweede fase in strijd is met de brandveiligheid en het Bouwbesluit;
- dat de aanvrager bij brief van 24 februari 2010 in de gelegenheid is gesteld de bouwtekeningen aan te passen;
- dat op grond van artikel 46, lid 1, sub c van de Woningwet binnen zes weken na ontvangst van een reguliere bouwvergunning tweede fase dient te worden beslist;
- dat op grond van artikel 46, lid 2 de beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning tweede fase eenmaal met ten hoogste zes weken kan worden verdaagd;
- dat op 24 februari 2010 schriftelijk is medegedeeld dat het onderzoek omtrent de aanvraag reguliere bouwvergunning eerste fase nog niet geheel is afgerond en derhalve de beslissing met zes weken wordt verdaagd;
- dat op 5 maart 2010 gewijzigde tekeningen zijn ingediend;

gelet op artikel 56b, lid 2 van de Woningwet;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel, bestemmingsplan Panorama Schansweg 7";

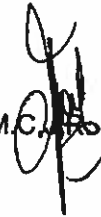
BESLUITEN:

de bouwvergunning **tweede fase** te verlenen aan _____ voornoemd, in
overeenstemming met de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaarmerkte stukken.

Texel, 29 maart 2010.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C. J. Houben MHR



BV nr. : HZ-2010-0009
Bouwkosten : € 662.686,--
Leges : € 7.488,35
Welstandleges : € --
Toeslag bij legalisering : € --
Datum verz. :

31 MRT 2010

Als gevolg van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Het bouwen moet gebeuren in overeenstemming met de bij de vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen en de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bij de uitvoering van het werk mag op geen enkele wijze van het bij deze vergunning behorende bouwplan worden afgeweken.

Op het werk moet de bouwvergunning (**eerste en tweede fase**) of een gewaarmerkt afschrift daarvan aanwezig zijn.

Het bijgevoegde mededelingenkaartje dient tijdig voor de aanvang van de bouw te worden ingezonden.

Alle schade aan gemeente-eigendommen veroorzaakt door de uitvoering van het onderhavige bouwplan zal op kosten van de vergunninghouder worden hersteld.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwplan dient vooraf opnieuw goedkeuring (casu quo bouwvergunning) te worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders te zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning als gevolg van de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Als gevolg van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht zich dat hier gaan voordoen, dan dient vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecavergeving vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie dient te voldoen aan NEN 1010 - om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet - en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schacht-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met bouwtoezicht geplaatst worden. Ze dienen in principe op eigen grond geplaatst te worden en niet boven een kabel- en leidingstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen slechts op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering dient binnen 1 maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaats te vinden.

Indien een bouwplan, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 173,98 verschuldigd blijft, doch niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling geschiedt alleen, indien een daartoe strekkend verzoek binnen 6 (zes) maanden het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen.

GEMEENTE TEXEL

Maricoweg 7

1791 MD DENBURG

Uw brief van : --
Uw kenmerk : --
Ons nummer : 10.UP1506
Dossiercoördinatoren :
Telefoonnummer :
r/t : lb/lk
Bijlagen : bouwvergunning
Onderwerp : **bouwvergunning (HZ-2010-0077)**

Texel, 31 MRT 2010

Geachte ,

Op 4 maart 2010 hebben wij van u een aanvraag om een gewijzigde bouwvergunning eerste fase ontvangen voor het geheel oprichten van een woonhuis aan de Schansweg 9 in Den Burg. Wij hebben besloten om de bouwvergunning te verlenen.

Hierbij zenden wij u de verleende gewijzigde bouwvergunning eerste fase voor het geheel oprichten van een woonhuis aan de Schansweg 9 in Den Burg. De verleende vergunning wordt gepubliceerd in de Texelse Courant en ligt vanaf bekendmaking (= verzenddatum) voor zes weken ter visie.

Voor het betalen van de bouwleges kunt u gebruik maken van de factuur die u op korte termijn van ons zult ontvangen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M. C. J. R. Houben MHR



GEMEENTE TEXEL

GEFASEERDE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Texel;

beschikkende op de aanvraag om een bouwvergunning **eerste fase** van --
wonende Maricoweg 7, 1791 MD Den Burg, van 4 maart 2010, ingekomen op
4 maart 2010 om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Texel, sectie O, nummer 134 en
135, en plaatselijk bekend als Schansweg 9, 1791 LK Den Burg, een woonhuis geheel op te
richten;

overwegende dat:

- op 6 januari 2010 (verzonden 8 januari 2010) een reguliere bouwvergunning eerste fase is verleend voor het geheel veranderen van een woonhuis aan de Schansweg 7 in Den Burg;
- bij de aanvraag om reguliere bouwvergunning tweede fase is gebleken dat deze niet in overeenstemming is met de verleende reguliere bouwvergunning eerste fase;
- op 22 februari 2010 aanvrager in de gelegenheid is gesteld om binnen vijf weken een gewijzigde reguliere bouwvergunningsaanvraag eerste fase in te dienen;
- op 4 maart 2010 een gewijzigde aanvraag om reguliere bouwvergunningsaanvraag eerste fase is ontvangen;

gelet op artikel 56a, lid 8 van de Woningwet;

gelet op artikel 8, juncto artikel 40, lid 1, artikel 40a en artikel 56a van de Woningwet;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied Texel, bestemmingsplan Panorama Schansweg 7";

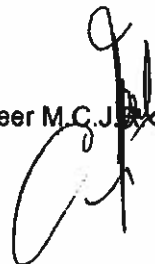
BESLUITEN:

de bouwvergunning eerste fase te verlenen aan d _____ voornoemd, overeenkomstig de bij dit besluit behorende door of namens hen gewaamermte stukken.

Texel, 29 maart 2010.

Burgemeester en Wethouders van Texel,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Belastingen,

de heer M.C.J. de Houben MHR



BV nr. : HZ-2010-0077
Bouwkosten : € 132.537,20 (20% van €662.685,--)
Leges : € 1.935,04
Welstandleges : € 171,29
Toeslag bij legalisering : € --
Datum verz. : 31 MRT 2010

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Indien een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Burgemeester en Wethouders maken de vergunninghouder op het volgende attent.

Op grond van de gefaseerde bouwvergunning mag pas worden gebouwd zodra zowel **fase een** als **fase twee** is verleend.

Het besluit waarbij de bouwvergunning **eerste fase** is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om een bouwvergunning **tweede fase** is ingediend.

Voor iedere afwijking van het onderhavige en gewaarmerkte bouwvergunning **eerste fase** moet vooraf opnieuw goedkeuring (c.q. bouwvergunning) worden gevraagd en door Burgemeester en Wethouders zijn verleend.

Indien het werk bestaat uit het verrichten van werkzaamheden in of aan een bedrijfsgebouw, dan is vrijwel zeker een melding of vergunning ingevolge de Wet milieubeheer nodig. Het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw zonder vergunning en het achterwege laten van een melding vormen strafbare feiten. Neem contact op met team Toezicht.

Ingevolge de Wet verontreiniging oppervlaktewateren is het verboden zonder vergunning te lozen op oppervlaktewater (waaronder dus sloten en dergelijke). Mocht dat zich hier gaan voordoen, dan moet vergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 850 te 1440 AW Purmerend, telefoonnummer (0299) 66 30 00.

Bij de vestiging en/of verandering van een horecabedrijf kan een (wijziging van de) drank- en horecaverunning vereist zijn. Voor verdere informatie c.q. het aanvragen van een vergunning kan contact op worden genomen met het team Vergunningen, telefoonnummer (0222) 36 21 53.

De elektrische installatie moet voldoen aan NEN 1010, om door Energie Noord West daadwerkelijk te worden aangesloten op het elektriciteitsnet, en te zijn aangelegd door een erkend installateur.

Eventuele (schaft-)keten, opslagloodsen e.d., benodigd gedurende de bouw, kunnen in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Belastingen geplaatst worden. Ze moeten in principe op eigen grond geplaatst worden en niet boven een kabel- en leidingenstrook. Wooncontainers en/of bewoonde caravans zijn hiervan uitgezonderd en kunnen alleen op aanvraag en na vergunningverlening worden toegestaan. Verwijdering moet binnen één maand na gereedmelding c.q. ingebruikname van het vergunde bouwwerk plaatsvinden.

Indien een bouwvergunning **eerste fase**, waarvoor vergunning is verkregen en waarvoor bouwleges is betaald, niet tot uitvoering komt, zullen Burgemeester en Wethouders van de bouwleges 50% terugbetalen, met dien verstande, dat minimaal € 173,98 verschuldigd blijft, maar niet meer dan de voor de bouwvergunning betaalde leges. De terugbetaling gebeurt alleen, als een daartoe strekkend verzoek binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning, is ingekomen.