

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 3093354
Uw aanvraag van 22 november 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 25 mei 2022

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer R. Honingh van Architectenburo Ronno Honingh, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen* en *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over het uitbreiden en wijzigen van een verblijfsrecreatief gebouw aan de Oost 76 in Oosterend.

Besluit

1. 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 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.
2. De op 24 maart 2020 (zaaknummer 2067391) verleende omgevingsvergunning in te trekken.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het uitbreiden en wijzigen van een verblijfsrecreatief gebouw.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 16 december 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. U heeft op 25 januari 2022 en 2 maart 2022 verzocht om uitstel voor het aanleveren van de aanvullende gegevens. Hiermee hebben wij ingestemd. Op 24 maart 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Oost met de enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 5), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 11), de maatvoeringen maximum goothoogte 3,00 meter, maximum bouwhoogte 9,00 meter, minimum dakhelling 30 graden, maximum dakhelling 60 graden, maximaal 20 slaappleatsen en de bouwaanduiding karakteristiek. Op 28 augustus 2019 is het plan gewijzigd in die zin dat het aantal slaappleatsen is verhoogd van 20 naar 25.
- Op grond van de bestemmingsplanregels moeten de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd en mag de goothoogte niet meer dan 3 meter en de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer 60° bedragen.

- Het tussenlid met daarin de entree/lobby valt voor een klein deel buiten het bestemmingsvlak, wordt gedeeltelijk voorzien van een plat dak en heeft bij de hoofdentree een goothoogte van 4,40 meter. Het plan is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bestemmingsplanregels in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of worden verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- De afwijking van de dakhelling in plat is stedenbouwkundig akkoord aangezien de dakhelling van de kap wordt doorgezet, en dat door de platte afdekking de oorspronkelijke karakteristieke hoofdvorm van de stulp behouden blijft. Hierdoor wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de bestaande hoofdvorm van het karakteristieke gebouw, en wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Het bestemmingsplan biedt ook een afwijkingsmogelijkheid, waarbij in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de karakteristieke hoofdvorm, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm van het karakteristieke gebouw.
- De afwijkende goothoogte ter plaatse van de entree wordt gezien als ondergeschikte afwijking ten opzichte van de reguliere en overwegende goothoogte en is stedenbouwkundig akkoord.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van binnenplanse afwijkingen medewerking te verlenen aan het gedeeltelijk toepassen van een plat dak en het gedeeltelijk bouwen met een hogere goothoogte.
- In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels voor het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak. De lobby valt aan de voorzijde en de achterzijde een klein deel buiten het bouwvlak.
- Er kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 4, lid 1, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- Het zijn relatief geringe overschrijdingen die nodig zijn om de verbinding met de stulp op een goede wijze tot stand te brengen.
- Naar ons oordeel zijn de geringe overschrijdingen stedenbouwkundig akkoord en wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Daarom zijn wij bereid medewerking te verlenen met toepassing van artikel 4, lid 1, bijlage II Bor.
- In eerste instantie was de aanvraag in strijd met het Bouwbesluit en de brandveiligheid.
- Op 12 april 2022 bent u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld het plan hierop aan te passen. Ook hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.
- De gevraagde plaanpassing is op 19 april 2022 ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 8 december 2021 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- Op 23 november 2021 is bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan en is op 13 april 2022 geaccepteerd.
- De bevoegdheid om op omgevingsvergunningaanvragen te beslissen is gemandateerd aan de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.7 t/m 3.9 van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Voorschriften

Archeologie

- De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen en de hoge archeologische waarde van het gebied wil Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden monitoren.
Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden.
Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.
U moet Archeologie West-Friesland minstens één week van tevoren informeren over de start van de werkzaamheden (archeologie@hoorn.nl / 06 - 116 489 53).

Bouwbesluit

- De in de BENG-berekening opgegeven meetwaarde voor infiltratie ($qv; 10; spec$) van $0,40 \text{ dm}^3/\text{s per m}^2$ kan bij oplevering met een meting conform NEN 2686 aangetoond worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een beknopt bouwveiligheidsplan met een tekening van de bouwplaatsinrichting aangeleverd te worden (artikel 8.2 en 8.7 Bouwbesluit 2012). In het bouwveiligheidsplan dient te worden aangegeven hoe de veiligheid van de bewoners en de gasten van de omringende bebouwing is geborgd en op welke wijze schade aan de belendingen wordt voorkomen.

Brandveiligheid

- Uiterlijk 4 weken voor aanvang van het gebruik dient een melding brandveilig gebruik ingediend te worden voor het restaurant/keuken/receptie (artikel 1.18 Bouwbesluit). Deze melding mag gecombineerd worden met de aanvraag omgevingsvergunning brandveilig gebruik van de stolp en de wierschuur (uiterlijk 6 maanden voor aanvang van het gebruik in te dienen).
- De bouwconstructie van de nieuwe woning en het ondergelegen restaurant heeft een weerstand op bezwijken bij brand van ten minste 60 minuten (artikel 2.10, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit dient met een berekening van de houten draagconstructie te worden onderbouwd (inbrandsnelheid en reststerkte).
- Van de brandwerende ramen en deuren in de buitengevels dient de brandwerendheid met een productcertificaat te worden aangetoond. Alle brandwerende ramen en deuren in de buitengevels dienen CE gemarkeerd te zijn.
- Tussen het restaurant en de bovengelegen woning geldt een weerstand tegen rookdoorgang van R200. Deze dient per scheidingsconstructie te worden aangetoond met een berekening volgens de NEN 6075 (artikel 2.94a en 2.94b Bouwbesluit 2012). De berekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van het installatiewerk te worden aangeleverd. De rookdoorlatendheid van de leidingdoorvoeren en de brandkleppen dient met een productcertificaat te worden aangetoond.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van bouwwerkzaamheden dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie aangeleverd te worden ter beoordeling. Het restaurant, de keuken, de lobby en de frontoffice zijn onderdeel van het bestaande logiesgebouw.

Het hele logiesgebouw dient te worden voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en doormelding naar de Regionale alarmcentrale vereist conform de NEN 2535 (artikel 6.20 Bouwbesluit). Het hele logiesgebouw te worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie conform NEN 2575 (artikel 6.23 Bouwbesluit).

Constructie

- De constructieberekeningen en tekeningen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Texel ter beoordeling te worden aangeboden. Pas na goedkeuring van deze berekeningen kan worden begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden.
De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (Afdeling 2.1 Bouwbesluit, Artikel 2.7 Regeling Omgevingsrecht).

Aandachtspunten

Bodem

- De bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan, moet aanvullend onderzocht worden conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld grondbank) worden aangeboden.

Bouwbesluit

- Wij wijzen u er op dat elk bouwwerk aan alle van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2012 moet voldoen. In het toezicht kunnen wij hierop controleren. Van belang is dus dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is en blijft voor een goede toepassing van het Bouwbesluit 2012.

Vogels in het broedseizoen

- Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/13	Tekening 20 - Bestaande toestand stomp.
Bijlage	2/13	Tekening 21 - Bestaande toestand wierschuur.
Bijlage	3/13	Tekening 10 - Begane grond en gevels.
Bijlage	4/13	Tekening 11 - Verdieping en gevels.
Bijlage	5/13	Tekening 12 - Daktekening.
Bijlage	6/13	Tekening 13 - Fundering en details.
Bijlage	7/13	Tekening 14 - Vloer- en kapplan.
Bijlage	8/13	Tekening 15 - Brandveilig gebruik.
Bijlage	9/13	BENG-berekening.
Bijlage	10/13	Ventilatieberekening woning en restaurant.
Bijlage	11/13	Quickscan natuur en AERIUS-berekening.
Bijlage	12/13	Informatie toe te passen materialen.
Bijlage	13/13	Bodemonderzoeksrapport.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 zijn de leges € xxxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Zaaknummer 3093354

Bezwaarclausule

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een *‘verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening’* worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Brochures en informatie

Op de site www.texel.nl kunt u door te zoeken met het zoekwoord ‘omgevingsvergunning’ de brochures en formulieren inzien die van toepassing zijn op deze omgevingsvergunning.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,

de heer F. Galarce Morales,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving