

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 3173713
Uw aanvraag van 25 april 2022

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 18 augustus 2022

Geachte xxx,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I. Veeger van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een appartementengebouw, fase 2, aan de Slufterweg 2B in De Cocksdorp. Wij hebben uw aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*). De appartementen in het gebouw krijgen de volgende huisnummers Slufterweg 2B, 2C, 2D en 2E in De Cocksdorp.

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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een appartementengebouw, fase 2, ten behoeve van verblijfsrecreatie.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 10 mei 2022 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 16 juni 2022 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel gelden het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan buitengebied Texel met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 37), de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone - 1c (artikel 62.2), maximum bebouwd oppervlak 910 m², maximum aantal recreatieve slaapplekken 70 en de maatvoering wonen 3.
- In 2019, zaak: 1951699, is er vergunning verleend voor fase 1 van het project voor de bouw van woonhuis, een schuur en een appartementengebouw.
- Deze aanvraag gaat over de uitbreiding van het appartementengebouw, fase 2.

- De aanvraag voldoet aan de bestemmingsplanregels met uitzondering van het maximaal bebouwd oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie.
- In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal m², bedraagt, uitgezonderd de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag het bebouwde oppervlakte ten behoeve van de verblijfsrecreatie maximaal 910 m² bedragen.
- Met de aanvraag komt de totale oppervlakte op 979 m² en dat is in strijd met de bestemmingsplanregels.
- Het bestemmingsplan biedt in artikel 37.3 de mogelijkheid om hiervan af te wijken, waarmee het bebouwde oppervlak met maximaal 250 m² kan worden vergroot ten behoeve van kwaliteitsverhogende voorzieningen ten behoeve van collectief gebruik. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - het bedrijf waarvoor de uitbreiding wordt aangevraagd, heeft nog niet eerder van de uitbreidingsmogelijkheid gebruik gemaakt in de planperiode van de voorloper van dit bestemmingsplan of de voorbereidingsperiode daarvan;
 - de uitbreiding doet geen onevenredige afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- In de eerder vergunde omgevingsvergunning, zaak: 1951699 zijn al kwaliteitsverhogende voorzieningen aangegeven in de vorm van een collectieve vergaderruimte/recreatieruimte, een techniekruimte voor duurzame verwarming van het appartementengebouw en een centrale voorziening op het perceel ten behoeve van onder andere de fietsenverhuur. De oppervlakte van deze voorzieningen pasten in fase 1 binnen het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte.
- Het bouwplan is in 2 fases aangevraagd en nu met de uitbreiding van het appartementengebouw van fase 2 wordt het bebouwde oppervlakte overschreden.
- Het is mogelijk om met toepassing van de binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het overschrijden van deze oppervlakte.
- Het oude appartementengebouw is gesloopt en er wordt een heel nieuw en verduurzaamd appartementengebouw geplaatst. In het appartementengebouw is een gezamenlijke binnenruimte waar gerecreëerd kan worden en vergaderingen kunnen worden gehouden. Deze ruimte is voor collectief gebruik voor alle appartementen. Bijvoorbeeld het gebruik van het gebouw voor een brainstormweekend van bedrijven. Met deze uitbreiding van het appartementengebouw, fase 2, wordt dit de afronding van het totale bedrijf. Hiermee is naar ons oordeel in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverhogende verbetering als bedoeld in de planregels, zodat meegewerkt kan worden aan een grotere bebouwde oppervlakte voor verblijfsrecreatie.
- Ook wordt voldaan aan de voorwaarden die in artikel 37.3, onder b, van de planregels zijn opgenomen.
- Op 27 juli 2022 bent u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen en hebben wij tevens de beslistermijn op de aanvraag omgevingsvergunning met maximaal 6 weken verlengd.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning.

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

Bouwbesluit

- Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de energieprestatieberekening aangevuld te worden (artikel 5.2 Bouwbesluit). Van de bodemwisselaar moet worden aangetoond dat na een periode van 25 jaar de minimale gemiddelde aanvoer- en retourtemperatuur van de bron niet onder de 5 graden Celsius komt bij een maximaal ontwerptemperatuurverschil van 3 K. Dit kan met een berekening met het programma EED of gelijkwaardig aangetoond worden.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden. 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). De constructietekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Brandveiligheid

- Uiterlijk 6 maanden voor aanvang van het gebruik dient een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *brandveilig gebruik* ingediend te worden. In het appartementengebouw wordt bedrijfsmatig logies verschaft aan meer dan 10 personen (artikel 2.2 Besluit omgevingsrecht).
- Het plafond van de tussenbouw (vergader ruimte, techniek en hal) dient een brandwerendheid van ten minste 30 minuten te bezitten vanwege de vereiste 60 minuten weerstand tegen brandoverslag naar de naastgelegen brandcompartimenten (NEN 6068). Het plafond dient volgens de voorschriften van de fabrikant (Promat) uitgevoerd te worden. Graag overleg met de fabrikant over de minimale zwaarte van het rachelwerk.
- In detail 13 van de appartementen dient de aansluiting tussen de dakplaten en de brandwerende muur afgedicht te worden met bij brand opschuimend band of brandwerende kit op rugvulling. De aangegeven pur voldoet niet aan de vereiste brandwerendheid. De strook minerale wol dient doorgezet te worden tot in de spouw en is ingepakt in dampremmende folie.

Aandachtspunten

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.

Natuur

- In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd via de Wet natuurbescherming. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecooloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (www.odnhn.nl) onder Wet natuurbescherming.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/6	Tekening 24 - oppervlakte toelichting.
Bijlage 2/6	Tekening 30 - ontwerp appartementengebouw.
Bijlage 3/6	Tekening 31 - technische tekening appartementengebouw.
Bijlage 4/6	BENG-berekeningen.
Bijlage 5/6	Productinformatie.
Bijlage 6/6	Sondeerrapport.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2022 zijn de leges € xxx. U ontvangt hiervoor een factuur.

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