

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 3032911
Uw aanvraag van 19 juli 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 9 november 2021

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 het plaatsen van 2 trappenhuizen aan de Bakkenweg 16 in Den Hoorn.

Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*) voor de afwijkende dakhelling en de goothoogte.

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 artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in combinatie met artikel 4, lid 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over het plaatsen van 2 trappenhuizen bij een appartementenhotel.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 11 augustus 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 30 augustus 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) met de maatvoering van een maximale goothoogte van 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, een minimale dakhelling van 20° en een maximale dakhelling van 60° en een maximum bebouwd oppervlak van maximaal 1.920 m².
- Het bouwplan is strijdig voor wat betreft de dakhelling van het trappenhuis bij de achter entree van de appartementen en de goothoogte van het noodtrappenhuis.

- Het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid, waarbij 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.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met de afwijkende dakhelling geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- De goothoogte van het noodtrappenhuis bedraagt 7,29 meter en is hiermee in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels voor een afwijkende goothoogte van gebouwen en/of overkappingen.
- De hogere goothoogte van het noodtrappenhuis is benodigd om de appartementen op de bovenste etages van het gebouw te kunnen bereiken.
- De afwijkende goothoogte is stedenbouwkundig akkoord. Het trappenhuis wordt als ondergeschikt bouwdeel in het verlengde van het bestaande volume gebouwd. Door het bestaande dak/dakhelling als uitgangspunt te nemen is de toevoeging passend bij het bestaande gebouw.
- Wij zijn bereid om met toepassing van artikel 4, lid 4 van Bijlage II Bor medewerking te verlenen aan de afwijkende goothoogte van het noodtrappenhuis.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking en een kleine buitenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de platte afdekking van het trappenhuis bij de achter entree van de appartementen en de afwijkende goothoogte van het noodtrappenhuis.
- U bent op 8 oktober en 4 november 2021, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit, de brandveiligheid en de Welstand. Hierbij hebben wij ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de beslistermijn met 6 weken te verlengen.
- Op 21 oktober en 4 november 2021 zijn de aangepaste tekeningen 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 6 oktober 2021 en voldoet (na een kleine aanpassing) aan redelijke eisen van welstand.
- Uit de natuurtoets Wet natuurbescherming blijkt dat er geen ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van de soortenbescherming nodig is voor de geplande werkzaamheden.
- 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

- De begane grondvloer van het centrale trappenhuis (tekening 20) dient een isolatiewaarde van ten minste 3,7 m².K/W te bezitten (artikel 5.6, lid 4 Bouwbesluit 2012).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dient een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden, inclusief de tekening van de bouwplaatsinrichting. Tijdens de verbouwwerkzaamheden zijn de noodtrap en het centrale trappenhuis niet bruikbaar als vluchtweg en voldoet het pand niet aan de eisen voor vluchtveiligheid. Mogelijk zijn delen van het gebouw niet bruikbaar tijdens de verbouwwerkzaamheden of zijn aanvullende maatregelen vereist.

Brandveiligheid

- De gevelconstructie van de trappenhuizen dient te voldoen aan brandklasse B. Zowel de houten gevelbekleding als het achterhout dienen brandvertragend te worden geïmpregneerd. Van het impregneren dient een productcertificaat aangeleverd te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een nieuw programma van eisen van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie bij de gemeente aangeleverd te worden ter goedkeuring. De indeling in detectiezones wijzigt met de bouw van de nieuwe trappenhuizen.
- De deuren op de vluchtroutes zijn zonder sleutel te openen. Elektrische bedienbare deuren zijn bij stroomuitval handmatig te openen.
- Uiterlijk 6 maanden voor de aanvang van het gewijzigde gebruik wordt een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit: *brandveilig gebruik* ingediend. Met de verbouw van het pand ontstaat een afwijking ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning *brandveilig gebruik*.

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/10	Tekening S01 - situatietekening.
Bijlage	2/10	Tekening bestaand - gevels.
Bijlage	3/10	Tekening 20 - achter entree appartementen.
Bijlage	4/10	Tekening 21 - noodtrappenhuis.
Bijlage	5/10	Tekening 40 - brandcompartimentering.
Bijlage	6/10	Tekening 41 - brandcompartimentering.
Bijlage	7/10	Tekening C01 - constructie noodtrappenhuis.
Bijlage	8/10	Tekening C02 - constructie entree en galerij.
Bijlage	9/10	Statische berekening.
Bijlage	10/10	Natuurtoets Wet natuurbescherming.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2021 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.

Zaaknummer 3032911

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.

Met vriendelijke groet,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Aben,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving