

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 3070989
Uw aanvraag van 7 oktober 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 9 maart 2022

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer M. van de Oever van Architectenburo Paul Breddels B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 27 appartementen aan de Kikkertstraat 11, 11A t/m H, 11J t/m N, 11P t/m R, 13, 13A t/m H en 13J 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*) voor het toepassen van een hogere goot- en bouwhoogte, een deels afwijkende dakhelling en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak.

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. Wij besluiten ook om met toepassing van artikel 32.1, lid c van het bestemmingsplan De Cocksdorp toe te staan dat wordt afgeweken van de geldende parkeernorm.
3. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat is voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 6.2c van de Wabo.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de bouw van een gebouw met daarin 27 appartementen.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 21 oktober 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 16 december 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.

Bestemmingsplan

- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan De Cocksdorp met de:
 - enkelbestemming Centrum (artikel 9);
 - dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 27);
 - maatvoering maximum goothoogte 4,50 meter en maximum bouwhoogte 9 meter;
 - maatvoering minimum dakhelling 30 graden en maximum dakhelling 60 graden.
- Het bouwplan is in overeenstemming met de regels uit het bestemmingsplan met uitzondering van de toegepaste goot- en bouwhoogte, een deel van de dakhelling en een deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak is gesitueerd.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60 bedragen. Het gebouw wordt voorzien van dakhellingen van onder meer 0° en 65° en is hiermee in strijd met de bouwregels.
- In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het toepassen van een afwijkende dakhelling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- De goot- en de bouwhoogte mogen respectievelijk 4,5 meter en 9 meter bedragen. Het gebouw heeft echter een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter en is daarom in strijd met de bouwregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte. Maar met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 1 bijlage II Bor) kan hieraan wel medewerking worden verleend.
- De huidige goot- en bouwhoogte van het bouwvlak zijn gebaseerd op de voormalige supermarkt. In de Kikkertstraat zijn er wisselende goot- en bouwhoogten aanwezig. Met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de aanvragers is besproken dat 2 lagen met kap de maximale stedenbouwkundige ruimte was op deze locatie. Hetgeen resulteert in een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. In 2015 is al eerder een vergunning verleend met deze goot- en bouwhoogte, voor een ander plan op deze locatie. Ook zijn in de Kikkerstraat meerdere panden aanwezig met de categorie 6 meter/9 meter of 6 meter/10 meter. De hoogste categorie is 7 meter/10 meter. Daarnaast zijn er aanpassingen gedaan om het gebouw beter te laten passen in de stedenbouwkundige structuur van de Kikkertstraat.
- Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Daarom zijn wij bereid medewerking te verlenen met toepassing van een binnenplanse afwijking en een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 1 bijlage II Bor) aan het bouwen met een afwijkende goot- en bouwhoogte, dakhelling en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak.

Parkeren

- Op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan kan een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet worden gebouwd of in gebruik genomen worden wanneer op het bestemmingsvlak of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Op basis van de Nota Parkeernormen 2015 wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Uit toetsing van de aanvraag blijkt dat er niet voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of wordt gerealiseerd; er is een tekort van 9 parkeerplaatsen.

- In afwijking hiervan kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en wij bereid zijn hieraan toepassing te geven.
Hiertoe wordt overwogen dat:
 - de locatie is gelegen in het centrum van De Cocksdorp en er geen mogelijkheid is om op het eigen terrein (voldoende) parkeergelegenheid te realiseren;
 - er in de directe nabijheid voldoende mogelijkheid is om te parkeren, namelijk op het grote parkeerterrein aan de Molenlaan in De Cocksdorp;
 - met het aangevraagde bouwplan wordt voorzien in de bouw van 27 appartementen; dit bouwplan een belangrijke stedenbouwkundige verbetering is voor het centrum van De Cocksdorp, er veel vraag is naar betaalbare woningen en dit bouwplan daarin voorziet;
 - de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm regelmatig wordt toegepast in de dorpskernen om daarmee noodzakelijke en/of gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Op 27 januari 2022 is een verzoek ingediend voor ontheffing van de parkeereis.
- Gelet op het bovenstaande wordt er naar ons oordeel geen onevenredig afbreuk gedaan aan de parkeersituatie en zijn wij bereid af te wijken van de geldende parkeernorm.

Bouwbesluit/bouwverordening

- Op 11 januari, 2 en 7 maart 2022 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- Op 7 maart 2022 zijn alle aangepaste gegevens ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- Bij de voorschriften, onder het kopje bodem, is opgenomen welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voordat de vergunning in werking kan treden. Dit volgt uit artikel 6.2c van de Wabo.
- Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 5 januari 2022 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aangeleverde stikstofberekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0.00 mol/ha/jr.
- 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. De beslistermijn op de aanvraag hebben wij op 11 januari 2022 met maximaal 6 weken verlengd.

Voorschriften

Bodem

- Het (aanvullende) bodemonderzoeksrapport is niet volledig, er is nader onderzoek nodig.
1. Sterke verontreiniging met lood
In het beoordeelde onderzoek is in de grond in een individueel monster een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. De omvang van deze verontreiniging is niet afdoende in kaart gebracht, zodat niet eenduidig geconcludeerd kan worden of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

2. Sterke verontreiniging met asbest

Bij boring/asbestgat 10 is een sterke verontreiniging met asbest aangetroffen. Deze sterke verontreiniging met asbest dient in verband met mogelijke sanering nog nader te worden afgeperkt

3. Sterke verontreiniging met lood uit 2014

Bij een bodemonderzoek uit 2014 is een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Deze verontreiniging is niet meegenomen met huidige bodemonderzoek en dient dus ook nog nader te worden onderzocht.

4. Ondergrond

Uit het beoordeelde onderzoek blijkt dat de ondergrond niet is onderzocht. Omdat de ondergrond tijdens het bodemonderzoek in 2014 wel is onderzocht en er in de huidige mengmonsters van de bovengrond slechts lichte verontreinigingen voorkomen is aanvullend onderzoek naar de ondergrond niet noodzakelijk.

- De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond die men niet meer op de locatie kwijt kan, kan afgevoerd worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Bouwbesluit

- Er is een Melding Besluit lozen buiten inrichting noodzakelijk vanwege het gesloten bodemenergiesysteem.
- Uiterlijk 3 weken voor oplevering dient een geluidmeetrapport van de lucht- en contactgeluidisolatie aangeleverd te worden. De geluidmeting dient in overleg met Toezicht steekproefgewijs uitgevoerd te worden voor de geluidwering tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de verkeersruimten. Het betreft zowel het lucht-geluidniveauverschil als het contact-geluidniveau, bepaald volgens de NEN 5077. Bij deze meting dient ook de nagalmtijd van de afzonderlijke verkeersruimten te worden bepaald.

Brandveiligheid

- De bouwconstructie moet een minimale weerstand tegen bezwijken onder brandcondities hebben van 60 minuten (artikel 2.10/2.84 Bouwbesluit 2012). De staalconstructies dienen brandwerend te worden omkleed (zie tekeningen 01 en 01-D van Tentij BV). De omtimmering dient aangebracht te worden volgens de voorschriften van de fabrikant (plaatdikte, bevestiging, afwerking).
- 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. De brandwerende ramen en deuren staan vermeld op de geveltekeningen in Bijlage B en C van de Brandveiligheidsrapportage van CBRA.
- De weerstand tegen rookdoorgang 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 constructieonderdelen zoals deuren, puien, doorvoeringen, liftdeuren en brandkleppen dient met een productcertificaat te worden aangetoond.
- De toegangsdeur van een woonfunctie is alleen zelfsluitend bij brand in de woonfunctie of het woongebouw waarin de woonfunctie is gelegen (artikel 6.26, lid 5 Bouwbesluit 2012). Dit kan door bijvoorbeeld het toepassen van vrijloopdeurdrangers (zie Integrale nota van toelichting Bouwbesluit 2012).
- De gangen van de bergingen (G.03, G.04, G.05) dienen te worden voorzien van een sproeischuimblusser met een netto blusinhoud van ten minste 6 liter (artikel 6.31 Bouwbesluit 2012).

Zaaknummer 3070989

Civiele techniek

- Het aanpassen van de inrit en het aanbieden van het rioleringsplan dient in overleg met Gemeentewerken te gebeuren.

Aandachtspunten

Archeologie

- Dit project is vrijgesteld van archeologisch onderzoek op voorwaarde dat tijdens de uitvoering hiervan het werk archeologisch kan worden gemonitord. Hiervoor stelt u minimaal een week voor de start van de uitvoering de gemeente Texel in kennis via e-mail: MBartels@texel.nl of via 06 - 3046 8593.
Het toelaten van derden op het terrein voor het doen van opgravingen is niet toegestaan.
 1. De initiatiefnemer geeft de (amateur)archeoloog voldoende ruimte om de monitoring veilig uit te voeren.
 2. De monitoring leidt niet tot vertraging; de initiatiefnemer kan geen kosten verhalen op de gemeente Texel.Bij de monitoring door de (amateur)archeoloog aangetroffen archeologische vondsten zijn eigendom van het provinciaal Depot voor Bodemvondsten in Castricum.

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.

Milieu

- Wij wijzen u er op dat een mogelijk belemmerende werking de aanwezigheid van het naastgelegen Eethuis van het Wad zou kunnen zijn. Deze ondernemer zou door de realisatie van het appartementencomplex gedwongen kunnen worden tot het maken van extra kosten voor een verhoging van de uitmonding van de afvoerleiding dan wel de aanleg van een ontgeuringsinstallatie.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage	1/11	Tekening plattegronden, gevels en doorsneden.
Bijlage	2/11	Tekening principedetails.
Bijlage	3/11	Tekening DO-500 - situatie bouwveiligheidsplan.
Bijlage	4/11	Tekening DO-410a -principe trappenhuis.
Bijlage	5/11	Constructieberekening.
Bijlage	6/11	<i>Constructietekeningen</i> <ul style="list-style-type: none">✓ Tekening 01 - constructie verdiepingsvloeren.✓ Tekening 01-D1 - constructiedetails verdiepingsvloeren.
Bijlage	7/11	<i>Berekeningen</i> <ul style="list-style-type: none">✓ BENG-berekening.✓ Aanvulling BENG-berekening.✓ Rc-berekening.✓ Ventilatieberekening.✓ MGP-berekening.✓ Bouwbesluittoets.✓ AERIUS-berekening.
Bijlage	8/11	<i>Rapportages</i> <ul style="list-style-type: none">✓ Brandveiligheidsrapportage.✓ Geluidsrapportage.✓ Bodemonderzoeksrapport.

Zaaknummer 3070989

- ✓ Aanvullend bodemonderzoeksrapport.
 - ✓ Archeologisch onderzoeksrapport.
 - ✓ Sonderingsrapport.
- Bijlage 9/11 *Productinformatie en Certificaten*
- ✓ Acosorb folder.
 - ✓ Certificaten diverse materialen.
 - ✓ Certificaten en documentatie leegwater hout.
 - ✓ Cop rockwool base zwevende dakvloerisolatie.
 - ✓ Cop document en brochure Cembrit.
 - ✓ Dop Kooltherm isolatie voorzetwand.
- Bijlage 10/11 Bouwveiligheidsplan.
- Bijlage 11/11 Checklist veilig onderhoud gebouwen.

Kosten

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

In werking treden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt nog niet in werking. Dit betekent dat u nog niet met de bouw kunt beginnen. Op grond van artikel 6.2.c. van de Wabo treedt de omgevingsvergunning in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken, maar niet eerder dan nadat op grond van artikel 29, eerste lid en in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden. Informatie hierover kan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord u verstrekken.

Bezwaarclausule

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.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Texel,

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