

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 2945974
Uw aanvraag van 11 februari 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit reguliere
omgevingsvergunning

Verzenddatum 30 september 2021

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I.M. Veeger van Architectenburo Louis Uriot B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de nieuwbouw van het Eilandhotel Texel aan de Hoofdweg 80 in De Cocksdorp. 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 het gedeeltelijk toepassen van een afwijkende dakhelling en bouwhoogte.

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

Overwegingen

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van het Eilandhotel Texel.
- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 8 maart 2021 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. U heeft op 16 april uitstel gevraagd om de aanvullingen later aan te leveren. Hiermee hebben wij ingestemd. Op 17 juni 2021 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Op 11 februari 2021 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied met de:
 - enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36);
 - functieaanduiding specifieke vorm van wonen - 2^e woning;
 - gebiedsaanduidingen luchtvaarzone 1c en 3;
 - maatvoering wonen 3;
 - maatvoering maximum aantal slaapplekken 80;
 - maatvoering maximum bouwhoogte 10 meter en maximum goothoogte 6 meter;

- maatvoering maximum bebouwd oppervlak 1300 m².
- Op 4 november 2019 is de bestemming van het perceel gewijzigd in die zin dat het aantal recreatieve slaappleaatsen is uitgebreid van 80 naar 100.
- Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan met uitzondering van de bouwhoogte en de dakhelling.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling minimaal 20 en maximaal 60 graden bedragen. Het dak wordt grotendeels in plat uitgevoerd en is daarom 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 bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Het gebouw heeft gedeeltelijk een bouwhoogte van 10,641 meter ter plaatse van het atrium en is daarom in strijd met de bouwregels.
- Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogte. Maar met toepassing van een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4, lid 4 bijlage II Bor) kan hieraan wel medewerking worden verleend.
- Het gaat om relatief kleine overschrijding. Het gebouw wordt voorzien van een atrium die bestaat uit 5 kleine glazen dwarsdakpunten die 0,641 meter hoger zijn dan is toegestaan.
- 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 4 bijlage II Bor) aan het bouwen met een afwijkende dakhelling en het overschrijden van de (ondergeschikte) bouwhoogte.
- Op 12 juli 2021 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen voor wat betreft het Bouwbesluit en brandveiligheid. Hierbij hebben wij ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn met maximaal 6 weken te verlengen.
- U heeft op 25 augustus 2021 een verzoek gedaan om de beslistermijn met 4 weken te verlengen. Hiermee hebben wij op 26 augustus 2021 via de e-mail ingestemd.
- Op 10 september 2021 hebben wij aangepaste gegevens ontvangen.
- De aanvraag voldoet aan het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening gemeente Texel, als wordt voldaan aan de onderstaande voorschriften.
- U heeft op 20 september 2021 opnieuw uitstel van de beslistermijn gevraagd met 2 weken in verband met een lopend vleermuizenonderzoek en de nog aan te vragen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee hebben wij op 21 september 2021 ingestemd.
- Op 21 september 2021 is een aanvraag op grond van de Wet natuurbescherming gedaan, zodat dit geen onderdeel meer uitmaakt van deze aanvraag.
- Het bodemonderzoeksrapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). In eerste instantie was dit onderzoek niet volledig zodat een aanvulling op het rapport is gevraagd. Op 20 augustus 2021 is het aanvullende rapport ontvangen. Dit rapport is beoordeeld door de OD NHN. Uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- De locatie ligt in het welstandsvrije gebied, zodat toetsing aan redelijke eisen van welstand niet aan de orde is.
- 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

Bodem

- 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

- De uitrit van de bouwplaats dient duidelijk gemarkeerd te worden met borden. De bouwplaats dient rondom afgezet te worden met hoge hekken.

Brandveiligheid

- Uiterlijk 6 maanden voor aanvang van het gebruik dient een aanvraag omgevingsvergunning *brandveilig gebruik* ingediend te worden. In het gebouw wordt bedrijfsmatig logies verschaft aan meer dan 10 personen.
- Volgens tekening 20.2 zijn alle gevelopeningen in de buitengevels 30 minuten brandwerend, tot nadere berekening door fabrikant/adviseur. Een dergelijke brandoverslagberekening dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de gemeente Texel te worden aangeleverd. Gevelconstructies in brandoverslagtrajecten dienen te voldoen aan brandklasse B (NEN 6068).
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouw dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie ter goedkeuring aangeleverd te worden bij de gemeente Texel. Het gebouw is voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met volledige bewaking en een doormelding naar de RAC conform de NEN 2535. Het gebouw is voorzien van een luidalarminstallatie conform de NEN 2575.
- Het gebouw is voorzien van een ontruimingsplan (artikel 6.23 Bouwbesluit).
- De nooduitgangen in het restaurant moeten voorzien zijn van een panieksluiting conform de NEN-EN 1125 (artikel 6.25 Bouwbesluit 2012). De overige nooduitgangen zijn tijdens het vluchten bij brand zonder sleutel te openen (artikel 7.12 Bouwbesluit).
- In het restaurant dient een brandslanghaspel aanwezig te zijn.
- In aanvulling op de brandslanghaspels dient in de trappenhuizen op elke bouwlaag een sproeischuimblusser van 6 liter geplaatst te worden. Dit om te voorkomen dat bij de brandbestrijding in de hotelkamers grenzend aan deze trappenhuizen de extra beschermde vluchtroute gevuld raakt met rook.

Constructie

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieberekening en de constructietekeningen ter beoordeling en goedkeuring bij de gemeente Texel aangeleverd te worden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en de belastingcombinaties (de sterkte en de 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.
- Er dient aandacht te worden besteed aan extra maatregelen om trillinghinder en schade door de heiwerkzaamheden te beperken. In principe dient bij afstanden kleiner dan 40 meter een uitgebreide trillingmeting te worden uitgevoerd op de belastingen die op staal zijn gefundeerd en/of in mindere conditie verkeren.

Zaaknummer 2945974

Civiele techniek

- Het hemelwater van het perceel en het verharde terrein dient naar sloot te worden afgevoerd en niet naar het gemeenteriool.
- Het pompgemaal in de weg moet worden vervangen vanwege de uitbreiding. Over het ontwerp en de kosten kan contact opgenomen worden met de heer R. Mets van gemeentewerken.

Wet natuurbescherming

- Het project kan uitsluitend worden uitgevoerd nadat de benodigde vergunning/ontheffing is afgegeven op grond van de Wet natuurbescherming.

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/26	Tekening S01 - Situatie.
Bijlage 2/26	Tekening 20.1 - Gevels en doorsneden.
Bijlage 3/26	Tekening 20.2 - BRW Gevels en doorsneden.
Bijlage 4/26	Tekening 20.3 - Kelder -1.
Bijlage 5/26	Tekening 20.4 - Begane grond.
Bijlage 6/26	Tekening 20.5 - 1 ^e verdieping.
Bijlage 7/26	Tekening 20.6 - 2 ^e verdieping.
Bijlage 8/26	Tekening 20.7 - Plattegronden.
Bijlage 9/26	Tekening 20.8 - Binnentuin.
Bijlage 10/26	Tekening 20.8 - Brandcompartimenten.
Bijlage 11/26	Tekening 20.10 - Gebruiksfuncties.
Bijlage 12/26	Tekening 20.11 - Toegankelijkheidssector.
Bijlage 13/26	Tekening 30.1 - CST plattegronden.
Bijlage 14/26	Tekening 30.2 - CST doorsneden.
Bijlage 15/26	Tekening 30.3.1 - Details glazen kap.
Bijlage 16/26	BENG-rapportage.
Bijlage 17/26	Sondeerrapport.
Bijlage 18/26	Ventilatieberekening.
Bijlage 19/26	Rc-berekening hellend dak.
Bijlage 20/26	Rc-berekening spouwmuur.
Bijlage 21/26	Constructieve uitgangspunten.
Bijlage 22/26	Prestatieverklaring Promat systemglas mono.
Bijlage 23/26	Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen.
Bijlage 24/26	Constructief uitgangspunt kelder.
Bijlage 25/26	Constructief uitgangspunt fundering.
Bijlage 26/26	Verkennd bodemonderzoek (V1.3).

Kosten

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

Bezwaarclausule

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Zaaknummer 2945974

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,

namens de burgemeester en wethouders van Texel,

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