

Uw aanvraag van	9 juli 2013	Contactpersoon	Dhr. J.L.M.G. Broekmans
Uw kenmerk	--	Telefoonnummer	0222 - 362127
Ons nummer	13.xxxxxx	r/t	
Zaaknummer	WHZ-2013-0164	E-mailadres	vergunningen@texel.nl
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning		

Geachte heer,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde architectenburo louis uriot bv, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over verbouw en uitbreiden van hotel Texel aan de Postweg 134 in De Cocksdorp. De aanvraag is ons geregistreerd onder nummer WHZ-2013-0164.

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

Overwegingen

- In eerste instantie voldeed de aanvraag niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht. Op 25 juli 2013 bent u gevraagd aanvullende gegevens aan te leveren. Op 22 augustus 2013 zijn alle ontbrekende gegevens ontvangen en is de beslistermijn weer gaan lopen.
- Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Texel" en heeft de bestemming "horeca, klasse H, categorie I" met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 850 m² (artikel 12 voorschriften). Het project bestaat uit een bebouwing met 1250 m². Hiermee is het project strijdig met het huidige bestemmingsplan.
- In het op 12 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'verblijfsrecreatieve gebouwen' met een bebouwingsmogelijkheid van 1200 m² en maximaal 72 slaappleatsen. Voor kwaliteitsverhogende voorzieningen is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van maximaal 250 m². De bebouwingsoppervlakte voor een dienstwoning is hierbij niet ingebrepen.
- Het project bestaat uit een totale bebouwing van 1250 m² aan waarvan 50 m² gerekend wordt als kwaliteitsverhogende voorzieningen. De realisatie van een zwembad wordt aangemerkt als kwaliteitsverhogende voorziening. Binnen het project wordt 36 hotelkamers gerealiseerd. Het aantal slaappleatsen voor een hotelkamer bedraagt 2 zodat hier in totaal 72 slaappleatsen.

- Het project is geheel in overeenstemming met de regels van het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Texel”. In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is een ruimer bebouwingsvlak opgenomen en is het maximum aantal slaappleatsen vastgesteld op 72. Hieraan wordt volledig voldaan.
- Het plan is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, met daarin de bebouwingsmogelijkheden en het aantal slaappleatsen wordt als ruimtelijke onderbouwing aangemerkt voor dit project, conform onze brief van 7 februari 2013, nummer 13.UP00536.
- De locatie Postweg 134 ligt binnen gebied met een lage archeologische verwachting zodat verdere archeologische onderzoeken niet noodzakelijk zijn.
- De locatie Postweg 134 ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.
- De aanvraag voldoet aan de eisen van het actuele Bouwbesluit (artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo).
- De aanvraag voldoet aan de eisen van de bouwverordening gemeente Texel. (artikel 2.10, lid 1, sub b van de Wabo).
- Het perceel Postweg 134 ligt binnen het welstandsvrije gebied. Dit betekent dat het plan niet hoeft te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand (artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo).
- Omdat het hier een zaak betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenking heeft. In dit geval is op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig;
- De gemeenteraad van de gemeente Texel heeft op 13 juli 2011 besloten dat voor gevallen die passen binnen door de raad vastgesteld en geldend beleid geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hiervoor geldt de zogenoemde ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’.
- Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen nodig omdat dit geheel past binnen het op 12 juni 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Texel.
- Op 26 februari 2013 is de bevoegdheid om op verzoeken als deze te beslissen onder voorwaarden gemandateerd aan de manager Dienstverlening.

Procedure

Wij hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd en met ingang van 30 oktober 2013 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzagetermijn zijn xxx zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

Bouwbesluit 2012:

- De beglazing welke zich (voor een deel) bevindt tussen vloerpeil en 0,85 m hoogte dient uit veiligheidsglas te bestaan (artikel 2.3 en 2.4 BB 2012).
- Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt begonnen dienen statische berekeningen van kelder (o.a. opdrijven) fundering, vloeren, kap en hoofddraagconstructie te worden ingediend.

Brandveiligheid:

- Er dient uiterlijk 6 maanden voor ingebruikname een omgevingsvergunningaanvraag voor het brandveilig gebruik ingediend te worden bij het bevoegd gezag.
- Materiaal nabij de haard in de koffiekamer dient te voldoen aan brandklasse A1/A1fl indien dit wordt blootgesteld aan een temperatuur hoger dan 90 graden Celsius of een warmtestraling hoger dan 2 kW/m² (artikel 2.57 Bouwbesluit).
- De rookgasafvoer van de haard is brandveilig conform NEN 6062 (artikel 2.59 Bouwbesluit).

- Het binnenoppervlak van de hotelgangen en trappenhuizen dient te voldoen aan brandklasse B en rookklasse S2 (artikel 2.67 Bouwbesluit).
- Het gebouw heeft een ontruimingsplan (artikel 6.23 Bouwbesluit).
- De gevelbekleding dient te voldoen aan brandklasse B voor de onderste 2,5 m en de brandoverslagtrajecten (artikel 2.68 Bouwbesluit). Middels productcertificaten dient aangetoond te worden dat de houten schroten en multiplex panelen voldoen aan brandklasse B.
- Voor de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een Programma van Eisen ter beoordeling aangeleverd te worden bij het bevoegd gezag.
- Van de brandwerend geïmpregneerde kap dient voor oplevering een geldig product- en procescertificaat aangeleverd te worden bij het bevoegd gezag. Met dit certificaat wordt aangetoond dat de rieten dakbedekking niet brandgevaarlijk is bepaald volgens NEN 6063 (artikel 2.71 Bouwbesluit).
- Algemeen: er dient een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik ingediend te worden.

Overige vergunningen:

Voor het realiseren van het zwembad is een watervergunning noodzakelijk.

Aandachtspunten:

- De toiletpotten in de MIVA toiletten dienen 35 cm uit de hoek te worden geplaatst voor een goede bruikbaarheid.
- De beugels dienen opklapbaar te zijn en de wastafel onderrijdbaar.
- De douchehoek dient van een opklapbaar douchestoeltje voorzien te zijn, waarbij de douche glijstang zich aan de zijwand bevindt.

Advies

- Gezien de omvang van de verbouw en de besparingsmogelijkheden geven wij u douchewater WTW en/of zonnecollectoren in overweging.

Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/4 aanvraag omgevingsvergunning van 9 juli 2013.
- Bijlage 2/4 activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Bijlage 3/4 brief gemeente
- Bijlage 4/4 ventilatieberekening

Kosten

De leges bedragen € (xxx,xx). U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaar

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

Tegen het besluit kunt u 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, kunt u in spoedeisende gevallen een *‘verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening’* indienen bij de rechtbank Noord-Holland, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

Meer informatie kunt u lezen in de brochures die u kunt vinden op

http://www.texel.nl/portal/productinformatie_42509/product/bouwen-en-verbouwen-omgevingsvergunning_391.html onder downloads.

Ons nummer 13.UP04450

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de manager Dienstverlening,

de heer E.H. Mesritz

ONTWERP