

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 969399
Uw aanvraag van 24 december 2015

Contactpersoon
Telefoonnummer 0222 - 362
E-mailadres

Onderwerp Ontwerpbesluit
omgevingsvergunning

Verzenddatum juni 2016

Geachte heer,

Wij hebben van u, via uw gemachtigde de heer I.M. Veeger van Architectenburo Uriot BV, een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* ontvangen. De aanvraag gaat over het verplaatsen van 3 zomerhuizen, het verplaatsen van een gebouw voor centrale voorzieningen en het uitbreiden van het aantal slaapplekken aan de Vuurtorenweg 5-23 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen

- De aanvraag gaat over een wijziging van de locatie voor 3 zomerhuizen, het plaatsen van een gebouw voor centrale voorzieningen en uitbreiding van het aantal slaapplekken met 10 op het perceel Vuurtorenweg 5-23 in De Cocksdorp.
- Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 met de bestemmingen Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36), Recreatie - Recreatief opstal (artikel 35) en Agrarisch - Strandpolders (artikel 6).
- Het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De 3 zomerhuizen komen buiten het bouwvlak te staan waarvan 2 ook buiten de recreatieve bestemming. Wijziging van de ligging van de recreatieve bestemming met de bouwvlakken is noodzakelijk. Hiervoor zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de gevraagde uitbreiding van het aantal slaapplekken met 10 is ook de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. In totaliteit is een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk omdat een deel van de recreatieve bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen en Recreatie - Recreatief opstal wijzigt in Recreatie - verblijfsrecreatieve terreinen. Hiervoor is geen wijzigingsbevoegdheid of ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het actuele Bouwbesluit en de bouwverordening de gemeente Texel, indien ook wordt voldaan aan de in deze omgevingsvergunning opgenomen voorschriften.
- Het perceel Vuurtorenweg 5-23 ligt in het welstandsvrije gebied en daarom wordt niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand.
- Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt aangegeven dat het project niet in strijd is met het gemeentelijk- en provinciaal beleid. De onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.
- Omdat het hier een zaak betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend 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 onder andere projecten die passen binnen door de raad vastgesteld en geldend beleid of niet strijdig zijn met het provinciaal beleid geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Hiervoor geldt de zogenoemde 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'.
- Deze aanvraag past binnen de uitgangspunten van het nieuwe recreatiebeleid en past ook in de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied Texel. Een aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is in deze situatie niet nodig
- Bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 april 2016, nummer 121, is medewerking verleend aan het starten van de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor dit project.

Procedure

We hebben de in artikel 3.10 van de Wabo omschreven uitgebreide procedure gevolgd. Het ontwerpbesluit is conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bepaald in de Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage gelegd van 21 juni 2016 tot en met 1 augustus 2016. Tijdens deze inzage termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

Bouwbesluit:

- In deurconstructies dient beneden 1,4 meter + peil veiligheidsglas toegepast te worden conform de NEN 3569:2011.
- De koekoeken moeten tegen invallen zijn beschermd door het plaatsen van een niet-verwijderbaar en lichtdoorlatende traliwerk (hart op hart 10 cm) op de opening.

Bouwverordening:

- Naast de parkeerplaatsen, behorend bij huisje type A, moeten de (centrale) parkeerplaatsen worden gerealiseerd zoals aangegeven op de situatietekening behorend bij huisje C. Geadviseerd wordt de wegbreedte tussen de parkeerstroken 5,5 meter breed te maken.

Constructie:

- Uiterlijk 3 weken voordat met de bouw wordt begonnen dienen statische berekeningen van de kelder, de fundering, de vloeren en de kap te worden ingediend.

Brandveiligheid:

- De afvoervoorziening voor rookgas is brandveilig, bepaald volgens de NEN 6062 (artikel 59 Bouwbesluit). Dit geldt voor de rookgasafvoer van de gashaarden en de c.v.-ketels.
- Het dak van vakantiewoning C is brandgevaarlijk en ligt op minder dan 15 meter van het belendend perceel (Vuurtorenweg 27) en voldoet daarmee niet aan artikel 2.71 Bouwbesluit. Om te voldoen aan het Bouwbesluit dient het dak brandwerend geïmpregneerd te worden. Na afloop van de werkzaamheden dient het productcertificaat en procescertificaat van het impregneren van deze dakbedekking aangeleverd te worden. Ook dient u een onderhoudscontract aan te leveren waarin het herhalen van het impregneren is vastgelegd.
- Alle verblijfsruimten en verkeersruimten zijn voorzien van gekoppelde rookmelders op netspanning conform NEN 2555 (artikel 6.21 Bouwbesluit). De slaapkamers 2.1 en 2.2 van vakantiewoning B dienen ook te worden voorzien van rookmelders.
- Vakantiewoning C ligt op meer dan 40 meter afstand van de openbare weg waardoor er geen sprake is van een toereikende bluswatervoorziening (artikel 6.30 Bouwbesluit). Er is een bluswatervoorziening op eigen terrein vereist met een capaciteit van minimaal 30 m³/uur.
- De bereikbaarheid van vakantiewoning A en C voldoet niet aan artikel 6.37 Bouwbesluit. Er is een toegangsweg vereist met een breedte van minimaal 4,5 meter (3,25 meter verhard) en geschikt voor voertuigen tot 14.600 kilogram (artikel 6.37 Bouwbesluit).
- De opstelplaatsen voor brandweervoertuigen meten minimaal 4 meter x 10 meter en kunnen belast worden tot 14.600 kilogram (handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid Brandweer Nederland). Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een aangepaste situatietekening aangeleverd te worden van de terreininrichting met de bluswatervoorziening, verbindingswegen en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Aandachtpunten

- Gezien het aantal badruimtes met douche-installaties en een ligbad wordt minimaal een CW 6 ketel geadviseerd (type A en C).
- Een douche WTW voor de bovenste badruimtes (op de valpijp) kan interessant zijn uit energiebesparingsoogpunt en om met een beperkte ketelcapaciteit te kunnen volstaan (type A en C).
- Geadviseerd wordt om conform ISSO en ARBO richtlijnen de hoogte in de kruipruimte op minimaal 70-80 cm. te brengen (kruipafstand > 7,5 meter < 18 meter).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/18	Aanvraag omgevingsvergunning van 24 december 2015.
Bijlage 2/18	Inrichtingstekening
Bijlage 3/18	Ruimtelijke onderbouwing.
Bijlage 4/18	Tekening type A.
Bijlage 5/18	Tekening type B.
Bijlage 6/18	Tekening type C.
Bijlage 7/18	Tekening centrale voorziening.
Bijlage 8/18	Bouwbesluitberekening type A.
Bijlage 9/18	Bouwbesluitberekening type B.
Bijlage 10/18	Bouwbesluitberekening type C.
Bijlage 11/18	Tekening technisch type A.
Bijlage 12/18	Tekening technisch type B.
Bijlage 13/18	Tekening technisch type C.

Zaaknummer 969399

Bijlage 14/18 Tekening technisch centrale voorziening.
Bijlage 15/18 Detailtekening.
Bijlage 16/18 Situatietekening.
Bijlage 17/18 Bodemonderzoek
Bijlage 18/18 Verbeelding nieuw.

Kosten

Op grond van de legesverordening 2015 zijn de leges € x.xx.xx. U ontvangt hiervoor een factuur.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld, met ingang van de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet eerder in werking nadat op het verzoek is beslist.

Een beroepschrift kan in 2-voud worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

De bekendmaking van de datum van het ter inzage leggen van het besluit vindt plaats door kennisgeving in De Texelse Courant, op de website van de gemeente (www.texel.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 de bouwwerkzaamheden.

Hoogachtend,

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

mevrouw W. Velner