

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)  
I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 3493155  
Uw aanvraag van 11 september 2024

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 4 oktober 2024

Geachte xxx,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor de Zanddijk 316 in De Cocksdorp. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteit(en) aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

De aanvraag gaat over de uitbreiding van een zomerhuis.

**Besluit**

U krijgt een vergunning voor de activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het uitbreiden van een zomerhuis en deze in stand te houden en te gebruiken;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplans) voor het bouwen met een afwijkende dakhelling.

De gewaarmerkte stukken en de bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

In de bijlage leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

**Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/2 Situatietekening (Sit-Zanddijk316-Texel, d.d. 09-09-2024).  
Bijlage 2/2` Tekeningenboek (Tekboek-Zanddijk316-Texel, d.d. 09-09-2024).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Aanvraagformulier met de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met het verzoeknummer 20240911 01458 000 (ingediend op 11-09-2024).
- Fotos-Zanddijk316-Texel.

#### **Wat kost de vergunning?**

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxx
Afwijken van de regels in het omgevingsplan	€ xxx
Totaal	€ xxx

U krijgt een rekening om dit bedrag aan ons te betalen.

#### **Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden**

- *Start werkzaamheden*  
Met bouwen mag pas worden begonnen als u ons gemeld heeft dat de werkzaamheden gaan starten. Dit is altijd nodig. U moet dit minimaal 2 werkdagen voordat de werkzaamheden beginnen melden. Dit kan door een e-mail sturen naar [toezicht@texel.nl](mailto:toezicht@texel.nl).
- *Beëindiging van de werkzaamheden*  
Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk moet u ons eerst laten weten dat de bouwwerkzaamheden beëindigd zijn. Dit moet de eerste dag na het beëindigen van de werkzaamheden. Hiermee controleert de gemeente of bouwwerkzaamheden volgens de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd. Dit kan door een e-mail te sturen naar [toezicht@texel.nl](mailto:toezicht@texel.nl).

#### **Wanneer trekken wij de vergunning in?**

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als er binnen 1 jaar na verzending van dit besluit geen gebruik gemaakt is van deze vergunning. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder via [toezicht@texel.nl](mailto:toezicht@texel.nl).

#### **Wat is van belang bij de werkzaamheden?**

- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*  
Elk bouwwerk moet aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 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 Bbl.
- *Bouwen buiten het broedseizoen*  
Broeden er misschien vogels in of dicht bij de locatie? Dan adviseren wij u om pas na het broedseizoen te starten met de werkzaamheden. Of de werkzaamheden tijdelijk stil te leggen. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus.

- *Houdt u voor en tijdens de bouwwerkzaamheden aan de Wet natuurbescherming*  
In de Omgevingswet staan ook regels over beschermde plant- en diersoorten die u niet mag verstoren of doden. Ook mag u hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet beschadigen of kapotmaken. Een erkende ecooloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecooloog wat u moet doen vóórdát u aan het werk gaat en hoe u plant- en dier kunt beschermen. Meer informatie kunt u vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (<https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur>).

#### **Bezwaar**

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.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

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

## BIJLAGE - Onderbouwing besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan. Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

### Beoordeling

- Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De bestemmingsplannen zijn hiermee van rechtswege ondergebracht in een tijdelijk omgevingsplan.
- De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (*onderdeel* Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van een zomerhuis minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. De uitbreiding heeft een dakhelling van 2,4 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing.
- In het tijdelijke omgevingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dakhelling, in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Bij de aanvraag is de volgende onderbouwing aangeleverd:  
Het bestaande dak wordt vervangen en is momenteel niet geïsoleerd. Net als het nieuwe dak wordt het bestaande dak voorzien van extra isolatie waardoor de hoogte wijzigt. De bestaande dakhelling bedraagt 2,4 graden. De nieuwe bouw en aanbouw zal zich conformeren aan de bestaande dakhelling. De bestaande dakhelling wijzigt niet.
- Deze onderbouwing is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel is de afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan de uitbreiding van een zomerhuis met een afwijkende dakhelling.
- De technische en constructieve gegevens in de ontvangen documenten zijn niet getoetst. Deze maken geen onderdeel uit van deze aanvraag omgevingsvergunning.

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een bouwactiviteit (omgevingsplan) te verrichten.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels.
- Artikel 22.26 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.
- Artikel 22.280 van het tijdelijk omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.