

XXXX  
XXXX  
XXXX

**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 3453753 Contactpersoon XXX  
Uw aanvraag van 28 april 2024 Telefoonnummer XXX  
E-mailadres XXX

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 12 november 2024

Geachte xxx,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor de Muyweg 7 in De Cocksdorp. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteit(en) aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan).

De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een woning.

**Besluit**

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de nieuwbouw van een woning en deze te gebruiken en in stand te houden.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een afwijkende dakhelling.

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

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

*Let op! Uw aanvraag valt onder de Wet Kwaliteitsborging. U mag het project pas uitvoeren nadat er een complete bouwmelding is ingediend.*

**Procedure**

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

**Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/1 Tekeningen OV Muyweg 7 (d.d. 03-07-2024).

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

- Aanvraagformulier met de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer 20240428 00081 000 (ingediend op 28-04-2024) en 20240428 00081 001 (ingediend op 29-08-2024).
- Verkennend bodemonderzoek Bodembemonstering B.V., projectnummer BB24-305, d.d. 4 juli 2024.
- Aanvullend onderzoek (verdachte locaties incl. asbest) van Bodembemonstering B.V., BB24-380, 15 oktober 2024.
- Nader asbestonderzoek in grond van Bodembemonstering B.V., BB24-404, 18 oktober 2024.

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

|   |       |
|---|-------|
| Bouwactiviteit (omgevingsplan)              | € xxx |
| Afwijken van de regels in het omgevingsplan | € xxx |
| Advies bodem (3 x € xxx)                    | € 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. U kunt dit doen door een e-mail te 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. U kunt dit doen 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?**

- *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)*  
Uw aanvraag omgevingsvergunning valt onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Dit betekent dat u een kwaliteitsborger moet inhuren. Op de website Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw ([www.tlokb.nl](http://www.tlokb.nl)) vindt u een lijst met kwaliteitsborgers.

U mag niet beginnen met bouwen voordat u een complete bouwmelding heeft ingediend via het Omgevingsloket. Dit doet u minimaal 4 weken voor de bouw begint. Hier geeft u ook aan wie uw kwaliteitsborger is. Meer over wat u moet regelen voor de Wkb leest u op [www.texel.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb/](http://www.texel.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb/).

- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*  
Ook als de woningen worden gebouwd onder de Wkb geldt dat elke bouwwerk moet voldoen aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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 natuurbeschermingsregels*  
In de Omgevingswet staan ook regels over beschermde plant- en diersoorten en dat u die 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 vóórdat 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>).

#### **Inwerkingtreden besluit**

Op grond van artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving treedt de vergunning vanwege de overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit bodem voor asbest pas in werking wanneer de initiatiefnemer heeft aangetoond dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen die in overeenkomstig zijn met paragraaf 4.121 van het Bal. Dat kan een melding zijn in het kader van de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, of door het beschrijven van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

#### **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.

Zaaknummer 3453753

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 R. de Waard,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

## 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 niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 30 mei 2024 bent u in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- U heeft op 8 juli 2024 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.
- Op 30 juli 2024 en 8 oktober 2024 is verzocht om de beslistermijn op te schorten tot en met 15 november 2024. Hiermee hebben wij ingestemd.
- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van een woning met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (*onderdeel Buitengebied Texel 2013 met bijbehorende reparatieplannen*).
- Op 5 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan (zaaknummer 3442070) voor het wijzigen van het bouwvlak.
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor de enkelbestemming Wonen (artikel 50) van toepassing met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. Het bouwwerk wordt voorzien van een plat dak en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in het omgevingsplan 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 voor de afwijkende dakhelling:
  - Met de aanbouw (bijbehorend bouwwerk) hebben we voor ogen dat deze ondergeschikt is ten opzichte van de hoofdbouw. Tevens dat het volume niet groter wordt dan nodig in verband met duurzaamheid.
  - Door het platte dak kan een daklicht worden geplaatst, waardoor er veel natuurlijk licht gelijkmatig naar binnen kan komen en een aangename leefomgeving ontstaat.
  - De aanbouw met een plat dak zorgt voor een mooie verbinding/overgang tussen de binnenruimte en de tuin, in samenhang met een terras.

- Modern en stijlvol: Een aanbouw met een plat dak zien we als een stijlvolle uitvoering waardoor het een eigentijdse uitstraling krijgt.
- De onderbouwing is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Naar ons oordeel is de aanvraag stedenbouwkundig akkoord en wordt met de afwijkende dakhelling 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 het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een plat dak.
- Het plan is besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit van 7 november 2024 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Bij de aanvraag is een bodemonderzoekrapport aangeleverd. Deze was niet voldoende. De Omgevingsdienst Noord Holland Noord (OD-NHN) heeft op 22 juli en 25 september 2024 gevraagd om aanvullende onderzoeksrapporten.
- Op 25 juli 2024 en 27 september hebben wij u in de gelegenheid gesteld aanvullende rapporten aan te leveren.
- Op 19 september 2024 en 21 oktober 2024 hebben wij van u aanvullende onderzoeken ontvangen.
- De OD-NHN heeft op 29 oktober 2024 aangegeven dat uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat op de locatie sprake is van een overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit bodem voor asbest. De bodemkwaliteit vormt daarom op grond van artikel 5.89ka van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- Op grond van artikel 5.89ka van het Bkl treedt de vergunning vanwege de overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit bodem voor asbest pas in werking wanneer de initiatiefnemer heeft aangetoond dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen die in overeenkomstig zijn met paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dat kan een melding zijn in het kader van de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, of door het beschrijven van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.
- 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 tijdelijke 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 tijdelijke omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 22.30 van het tijdelijke omgevingsplan, waarin een nadere invulling is gegeven van de beoordelingsregel van een omgevingsactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie.
- Artikel 22.280 van het tijdelijke omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.
- 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 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen.