

XXX
XXX
XXX

Postadres

Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222

E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer	3496837	Contactpersoon	XXX
Uw aanvraag van	25 september 2024	Telefoonnummer	XXX
		E-mailadres	XXX

Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	3 december 2024
-----------	-----------------------------	--------------	-----------------

Geachte heer/mevrouw Keur,

U vroeg, via uw gemachtigde D.J. Koster, een omgevingsvergunning aan voor de Roggeslootweg 457 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 uitbreiding van een zomerhuis.

Besluit

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het uitbreiden van een zomerhuis.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het bouwen met een plat dak.

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

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

Procedure

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

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/3	Tekening B1-3 - Bestaand en gewijzigd (d.d. 22-11-2024).
Bijlage 2/3	Onderbouwing plat dak (d.d. 24-11-2024).
Bijlage 3/3	Tekening B2-1 - Principedetails (d.d. 21-08-2024).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) met verzoeknummer(s) 20240925 01110 000 (ingediend op 25-09-2024) en 20240925 01110 001 (ingediend op 22-11-2024).
- Stikstofberekening (d.d. 17-09-2024).
- AERIUS-berekening (d.d. 17-09-2024).
- SDC12774 - Foto (d.d. 25-09-2025).
- Scan-machtiging (d.d. 13-09-2024).

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 kunt u doen door een e-mail te sturen naar 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 kunt u doen door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.

Wanneer kunnen wij de vergunning intrekken?

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.

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 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>).

Bezwaar

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

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxx
Afwijken van de regels in het omgevingsplan	€ <u>xxx</u>
Totaal	€ xxx

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

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 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.
- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het tijdelijke omgevingsplan.
- Wij hebben u op 21 oktober 2024 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- U heeft hierop op 7 november 2024 een schriftelijke reactie gegeven. Naar aanleiding hiervan hebben wij u nogmaals in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen.
- Op 12 november 2024 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd.
- De aangepaste informatie is op 22 en 24 november 2024 ontvangen.
- Het gevraagde 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 gevraagde uitbreiding wordt voorzien van een plat dak. Dit is in strijd met de beoordelingsregels. Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of worden verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel is het bouwplan stedenbouwkundig akkoord en wordt met het platte dak 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 met een plat dak.

- 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 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet waarin staat de beslistermijn eenmalig met maximaal 6 weken kan worden verlengd.
- 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 tijdelijke omgevingsplan waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- 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.