

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

XXXX

XXXX

XXXX

Zaaknummer 3485073
Uw aanvraag van 6 augustus 2024

Contactpersoon XXXX
Telefoonnummer XXXX
E-mailadres XXXX

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 9 december 2024

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde D.J. Koster, een omgevingsvergunning aan voor Zevenhuizen 39 in Oosterend. 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 het uitbreiden van een woonhuis.

Besluit

U krijgt een vergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het uitbreiden van een woonhuis.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het bouwen buiten het bouwvlak.

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

De gewaarmerkte stukken en bijlage(n) maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Let op! Uw aanvraag valt onder de Wet Kwaliteitsborging. Dit betekent dat u voor de technische uitwerking een onafhankelijke kwaliteitsborger moet inschakelen. 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 1/3 Tekening 24-440-B1-6 - Bestaand en gewijzigd (d.d. 01-11-2024).
Bijlage 2/3 ETFAL- 3485073 locatie Zevenhuizen 39 (d.d. 10-09-2024).
Bijlage 3/3 Raadsbesluit, d.d. 27 november 2024: Bindend advies voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een woonhuis aan de Zevenhuizen 39.

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van het volgende document:

- Aanvraagformulier voor de activiteiten Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer 2024080600645 (ingediend op 06-08-2024).
- 24-440-B2-2 - Principe details.
- 24-440-1 bestaande bebouwing-grenzen.
- 24-440-1-nw gewijzigde bebouwing: parkeren.

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

- Start werkzaamheden
Met bouwen en/of werkzaamheden uitvoeren mag pas worden begonnen als een kwaliteitsborger een bouwmelding heeft gedaan en u ons geïnformeerd heeft over de start van de werkzaamheden. Dit is altijd nodig. U dient de gemeente minimaal 2 werkdagen voordat gestart wordt met de werkzaamheden te informeren. Dit kan door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.
- Beëindiging van de werkzaamheden
Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk en/of perceel moet de kwaliteitsborger een gereedmelding hebben gedaan en u moet ons eerst informeren over het beëindigen van de werkzaamheden. Dit informeren moet de eerste dag na het beëindigen van de werkzaamheden. Hiermee controleert de gemeente of de werkzaamheden volgens de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd. Dit kan 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?

- *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) 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/.

- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*
Ook als de woningen worden gebouwd onder de Wkb geldt dat elk 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 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>).

Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?

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

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.

Wat kost de vergunning?

| | |
|--|--------|
| Bouwactiviteit (omgevingsplan) | € xxxx |
| Afwijken van regels in het omgevingsplan | € xxxx |
| Beoordeling welstand | € xxxx |
| Advies gemeenteraad | € xxxx |
| Totaal | € xxxx |

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

Zaaknummer 3485073

Wij wensen u veel succes met de bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

Bijlage BIJLAGE - Onderbouwing besluit

BIJLAGE - Onderbouwing besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan (Bopa).

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 Wonen (artikel 50) en Waarde-Archeologie 2 (artikel 55) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, omdat de uitbreiding van het woonhuis buiten het bouwvlak is gesitueerd.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag is daarom aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).
- Om af te kunnen wijken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een Etfal aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag, maar deze was onvoldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Het plan is besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit van 21 augustus 2024 en voldeed niet aan redelijke eisen van welstand.
- Op 5 september 2024 bent u, via uw gemachtigde, in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen en hebben wij ook gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om de termijn op de aanvraag met 6 weken te verlengen.
- De aangepaste stukken zijn op 13 september 2024 ontvangen.
- Uit de aangepaste Etfal blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het bouwplan.
- Het aangepaste bouwplan is op 23 oktober 2024 opnieuw beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit en niet akkoord bevonden.
- Naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Omgevingskwaliteit is op 6 november 2024 een aangepaste tekening aangeleverd, die op 20 november 2024 akkoord is bevonden.
- Voor de nu aangevraagde omgevingsvergunning geldt dat een bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk is (raadsbesluit 7 juli 2022, vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet). De raad heeft in haar vergadering van 27 november 2024 een positief bindend advies afgegeven.
- De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

- Omdat voor het bouwplan een bindend advies van de gemeenteraad nodig was en de tekening nog moest worden aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Commissie Omgevingskwaliteit heeft de gemachtigde op 1 november 2024 opschorting van de beslistermijn gevraagd met 4 weken.
- 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 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 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht om de beslistermijn uit te stellen.