

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 | 3682518 | Contactpersoon | |
| Uw aanvraag van | 12 november 2025 | Telefoonnummer | |
| Kenmerk | 2440 | E-mailadres | |
| Onderwerp | Besluit omgevingsvergunning | Verzenddatum | 20 januari 2026 |

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Vlamkast 14 in Oudeschild. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteiten aan:

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

De aanvraag gaat over het verbouwen van een bedrijfswoning.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het verbouwen van een bedrijfswoning;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplanse afwijking) voor het bouwen met een afwijkende dakhelling;
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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! U heeft ook een vergunning nodig voor de Bouwactiviteit (technisch). U mag het project pas uitvoeren nadat de technische vergunning is verleend.

Procedure

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd die in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet is opgenomen.

Ontvankelijkheid

- De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

Aanpassen aanvraag

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Wij hebben u op 11 december 2025 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 12 december 2025 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 11 december 2025 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/3 21 Ontwerptekening (d.d. 12-11-2025).

Bijlage 2/3 S01 Situatie (d.d. 12-11-2025).

Bijlage 3/3 2440 Etfal onderbouwing Wijz A (d.d. 12-12-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummers 20251112 00069 000 (d.d. 12-11-2025) en 20251112 00069 001 (d.d. 12-12-2025).
- Archieftekening Vlamkast 14 1999 (d.d. 12-11-2025).

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?

- *Vergunning bouwactiviteit (technisch) benodigd*
Om te starten met bouwen is er naast de vergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) ook een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) nodig. U mag niet eerder starten met de werkzaamheden dan wanneer u alle benodigde vergunningen hebt. Een aanvraag kunt u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

- **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.
- **Houd 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 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>).
- **Stikstof**
Wij adviseren u te onderzoeken of u een omgevingsvergunning nodig heeft voor een Natura-2000 activiteit. Of de stikstofemissie als gevolg van een activiteit leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, kan worden berekend met het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator.
Als blijkt dat een activiteit effect heeft op een Natura 2000-gebied en significante gevolgen op voorhand niet zijn uit te sluiten, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor een Natura 2000-activiteit via Home - Omgevingsloket (<https://www.overheid.nl>).

Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?

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

Bezwaarclausule

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 (binnenplans) | € xxxx |
| Buitenplanse omgevingsplanactiviteit | <u>€ xxxx</u> |
| Totaal | € xxxx |

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

Zaaknummer 3682518

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

mevrouw mr. A.M.T. Wezel
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving¹

¹ **Bijlage(n)**

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Afwijken van regels in het omgevingsplan

BIJLAGE - Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (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 omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het verbouwen van een bedrijfswoning.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Oudeschild en het bijbehorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Bedrijventerrein (artikel 6), Waarde - Archeologie 4 (artikel 31) en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 36) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling van de bedrijfswoning en het overschrijden van het bouwvlak. Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie bijlage 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.
- 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 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.

BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor het Afwijken van regels in het omgevingsplan. Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

- De aanvraag gaat over het verbouwen van een bedrijfswoning.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Oudeschild en het bijbehorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Bedrijventerrein (artikel 6), Waarde - Archeologie 4 (artikel 31) en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 36) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor wat betreft de dakhelling en het overschrijden van het bouwvlak.
- Op grond van de beoordelingsregels moet de dakhelling van een bedrijfswoning minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. Het bouwplan wordt uitgevoerd met een plat dak en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- In het omgevingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dakhelling in die zin dat de dakhelling van bedrijfswoningen wordt 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 een onderbouwing aangeleverd. De onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel is het bouwen met een afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op grond van de beoordelingsregels moet een bedrijfsgebouw binnen het bouwvlak gebouwd worden. De verbouwing van het bedrijfsgebouw valt buiten het bouwvlak en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het omgevingsplan biedt hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag is daarom aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).
- Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Uit de aangeleverde onderbouwing 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.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, eerste lid, 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 de beoordelingsregels staan voor een omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 22.280 van het 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 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.