

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 3738685
Uw aanvraag van 22 maart 2026

Contactpersoon XXX
Telefoonnummer XXX
E-mailadres XXX

Onderwerp Besluit verlenen
bouwactiviteit (technisch) en
weigeren bouwactiviteit
(omgevingsplan en afwijken
regels in het omgevingsplan) Verzenddatum 9 juli 2026

Geachte xxx,

U vroeg, via uw gemachtigde TXbouwassist, een omgevingsvergunning aan voor Postweg 48 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
- Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag gaat over het plaatsen van een dakopbouw en het verwijderen van een binnenmuur.

Besluit

Wij weigeren een omgevingsvergunning voor:

- de Bouwactiviteit (omgevingsplan), en
- het Afwijken van regels in het omgevingsplan,

voor het plaatsen van een dakopbouw en het verwijderen van een binnenmuur.

Ten aanzien van de binnenmuur is er sprake van een zogenaamde positieve weigering, omdat hiervoor geen omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* nodig is.

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch) voor het plaatsen van een dakopbouw en het verwijderen van een binnenmuur.

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

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 niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 13 april 2026 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 14 april 2026 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.

Aanpassen aanvraag

- Wij hebben u op 3 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag aan te passen.
- Op 3 juni 2026 hebben we aangepaste tekeningen ontvangen.
- Op 9 juni 2026 hebben we de aangepaste tekening ontvangen en naar aanleiding daarvan bent u opnieuw in de gelegenheid gesteld het plan aan te passen (tot 15 juni 2026).
- Op 11 juni 2026 hebben we een motivatie ontvangen om af te wijken van de goothoogte voor de dakopbouw.

Verlengen beslistermijn

- Op 13 mei 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Opschorten beslistermijn

- Op 24 juni 2026 hebben wij u gevraagd om de beslistermijn op de aanvraag met 2 weken op te schorten (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Op 25 juni 2026 bent u akkoord gegaan dat we de termijn met 2 weken opschorten.

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 20260322 00281 000 (ingediend op 22-03-2026) en 20260322 00281 001 (ingediend op 14-04-2026);
- RC-berekening zijwang dakkapel (d.d. 13-04-2026);
- AERIUS-projectberekening (d.d. 22-03-2026);
- AERIUS extra beoordeling (d.d. 22-03-2026);
- Bestaande situatie Postweg 48 (d.d. 14-04-2026);
- Plaatsen dakkapel Postweg 48 (d.d. 14-04-2026);
- Principe details dakkapel (d.d. 14-04-2026);
- Postweg 48 constructierapport (d.d. 21-07-2025);
- Principedetails dakkapel postweg 48 aangepast (d.d. 03-06-2026);

- Plaatsen dakkapel Postweg 48 aangepast (d.d. 03-06-2026);
- Motivatie verhogen goothoogte t.b.v. plaatsen dakopbouw (d.d. 15-06-2026).

Wat betekent dit besluit?

Omdat de omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* niet is verleend heeft u niet de benodigde vergunningen om alle bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren.

U kunt de dakopbouw niet realiseren.

Wel kunt u de binnenmuur verwijderen.

Op de *Bouwactiviteit (technisch)* zijn de hierna opgenomen voorschriften en bepalingen van toepassing.

Voorschrift

- Ten minste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieberekening en constructietekening van de nieuwe dak overstekken ter goedkeuring aangeleverd te worden. Het Constructief adviesrapport d.d. 21-07-2025, opgesteld door Barendregt constructief, dient op dit onderdeel te worden aangevuld. De tekening bevat het definitieve kapplan en de detaillering van de dak overstekken inclusief de verankering.

Wanneer treedt de omgevingsvergunning deels in werking?

De omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (technisch)* is wel verleend en deze treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

De volgende bepalingen gaan alleen over de omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (technisch)* voor het verwijderen van de binnenmuur.

- *Start werkzaamheden*
Met bouwen mag pas worden begonnen als u ons geïnformeerd heeft over de start van de (bouw)werkzaamheden. Dit is altijd nodig. U moet de gemeente minimaal 2 werkdagen voordat gestart wordt met de werkzaamheden informeren.
- *Beëindiging van de werkzaamheden*
Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk moet u ons eerst informeren over het beëindigen van de bouwwerkzaamheden. Dit moet de eerste dag na het beëindigen van de werkzaamheden. Hiermee controleert de gemeente of bouwwerkzaamheden volgens de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd.

Hoe informeert u ons?

- Ga naar het Omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket](#)).
- Klik op aanvragen.
- Kies dan bij activiteiten: Bouwactiviteit (technisch) - Informatie.

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.
- *Vergunning bouwactiviteit (omgevingsplan) benodigd*
Om te starten met bouwen is er naast de vergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) ook een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) benodigd. 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.

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?

Weigering Bouwactiviteit (omgevingsplan)	
(gewijzigd 50% leges)	€ xxx
Weigering Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ xxx
Bouwactiviteit (technisch)	€ xxx
Totaal	€ xxx

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

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek,
manager Beleid & Vergunningen

1

¹ Bijlage(n)

Bouwactiviteit (omgevingsplan), Afwijken van regels in het omgevingsplan en Bouwactiviteit (technisch)

BIJLAGE - Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U krijgt geen 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 plaatsen van een dakopbouw en het verwijderen van een binnenmuur.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Midden- en Zuid-Eierland).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Vrijstaand (artikel 15) van toepassing.
- Voor het verwijderen van de binnenmuur heeft u geen omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* nodig. Het gaat om bouwwerkzaamheden die vergunningvrij zijn op grond van artikel 22.27, onderdeel 1, van het tijdelijk omgevingsplan.
- Het bouwplan past voor het overige niet in de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Reden hiervan is dat er sprake is van een dakopbouw en dat de goot van die dakopbouw geldt als goothoogte als bedoeld in het omgevingsplan. De goothoogte is strijdig met de regels van het omgevingsplan (te hoog).
- Naar ons oordeel is er geen sprake van een dakkapel. Reden hiervan is dat op de zijmuren van het woonhuis wordt doorgebouwd en dan is er geen sprake van een dakkapel. De 'dakkapel' bevindt zich dan niet meer in het dakvlak. Van een dakkapel is alleen sprake als deze geheel, aan alle zijden, in het (bestaande) dakvlak past.
- Beoordeeld is of de aangevraagde omgevingsvergunning wel met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) kan worden verleend. In de bijlage Afwijken van regels in het omgevingsplan geven wij aan niet bereid te zijn daaraan mee te werken.

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.

Zaaknummer 3738685

- 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 geen een omgevingsvergunning voor het *Afwijken van regels in het omgevingsplan*. Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Vrijstaand (artikel 15) van toepassing.
- Het bouwplan past niet in de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor wat betreft de dakopbouw. Op grond van de beoordelingsregels mag de maximale goothoogte 4,50 meter bedragen.
- Het omgevingsplan bevat een mogelijkheid om af te wijken van de beoordelingsregels in die zin dat de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden vergroot tot ten hoogste 6,00 meter, respectievelijk ten hoogste 6,50 meter bij een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Onder bebouwingsbeeld wordt op grond van artikel 1.15 van de planregels verstaan: de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;
- Aangevraagd wordt een dakopbouw met een goothoogte van 5,50 meter aan de voorzijde (de naar de Postweg gekeerde zijde). Hiervoor is ook een onderbouwing aangeleverd.
- De dakopbouw is stedenbouwkundig niet akkoord. Door de opbouw over de gehele breedte van de woning te plaatsen domineert deze in het dakvlak. In relatie tot het kleinschalige karakter van Midden- en Zuid-Eierland, waarbij de bebouwing voornamelijk bestaat uit één bouwlaag met kap, doet deze dakopbouw te veel aan als een volledige nieuwe verdieping. Hierdoor past het gebouw niet binnen het kleinschalige bebouwingsbeeld van Midden- en Zuid-Eierland en doet deze dakopbouw afbreuk aan het bebouwings- en straatbeeld van Midden- en Zuid-Eierland. Hiermee wordt naar onze opvatting onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld.
- Wij zijn op basis van de binnenplanse afwijkmogelijkheid niet bereid medewerking te verlenen aan de dakopbouw.
- Ook met toepassing van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn wij niet bereid mee te werken, omdat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De reden daarvoor is dezelfde als het niet meewerken aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Het belang van het in stand houden van het bebouwings- en straatbeeld van Midden- en Zuid-Eierland wegen wij zwaarder dan uw belang om het aangevraagde bouwplan te realiseren.

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 omgevingsplanactiviteit 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.

BIJLAGE - Bouwactiviteit (technisch)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de *Bouwactiviteit (technisch)*. Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het realiseren van een dakopbouw en het verwijderen van een binnenmuur.
- De beoordeling gaat alleen over het verwijderen van de binnenmuur.
- Het bouwplan (het verwijderen van een binnenmuur) is op hoofdlijnen getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Het aannemelijk is gemaakt dat het gevraagde bouwplan in hoofdlijnen voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, mits wordt voldaan aan bovengenoemde voorschrift.
- Dit betekent in dit geval dat wij voor dit project enkel de inhoudelijke beoordeling aan Besluit bouwwerken leefomgeving beperkt hebben tot constructieve opzet, brandveiligheid en gezondheid.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 2 van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een bouwactiviteit (technisch) te verrichten.
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit.
- Artikel 8.3b van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit voldoet aan de beoordelingsregels van een bouwactiviteit.
- Het Bbl waarin de technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.