

XXXX

XXXX

XXXX

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 3747952
Uw aanvraag van 10 april 2026
Kenmerk 2445

Contactpersoon xxxx
Telefoonnummer xxxx
E-mailadres xxxx

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 30 juni 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Texel, Sectie A, nummer 6717 (Roggeslootweg) in De Cocksdorp. 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 vervangen van een stacaravan door een nieuw zomerhuis.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het bouwen van een zomerhuis.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het vervangen van een stacaravan door een nieuw zomerhuis en het bouwen met een afwijkende dakhelling.

Hierbij moet voldaan worden aan het onderstaande voorschrift.

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

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

Voorschrift

Het onderstaande voorschrift is van toepassing:

Gescheiden afvoer

- Het vuilwater moet worden afgevoerd door middel van een aansluiting op het vuilwaterriool. Het hemelwater moet gescheiden worden opgevangen op locatie en/of volgens de volgende voorkeursvolgorde te worden behandeld:
 - Hergebruik;
 - Lozen op omliggend oppervlaktewater;
 - Lozen in de bodem;
 - Gescheiden naar de erfgrens gebracht om aangesloten te worden op het hemelwaterriool van het park.

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.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/5	Situatie Woning type J (d.d. 10-04-2026)
Bijlage 2/5	A3-Gemeente 10-4-2026 (d.d. 10-04-2026).
Bijlage 3/5	A4-Grondplan-Algemeen (d.d. 10-04-2026).
Bijlage 4/5	Doorsnede (10-04-2026).
Bijlage 5/5	Afwijking Artikel 5.3 Paraplubestemmingsplan (d.d. 10-04-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de omgevingsplanactiviteiten met verzoeknummer 20260410 00748 000 (d.d. 10-05-2026).
- Bodemonderzoek Camping de Krim Roggeslootweg 6 (d.d. 10-04-2026).

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?

- *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 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>).
- *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>).
- *Bodem*
 - ✓ De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond die men niet meer op de locatie kwijt kan, kan afgevoerd worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform paragraaf 3.2.26 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
 - ✓ Als voor de gewenste ontwikkeling graafwerkzaamheden worden uitgevoerd moet er op grond van paragraaf 4.119 van het Bal een melding graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde worden ingediend in het omgevingsloket. Dit moet worden gedaan als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³.

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.

Zaaknummer 3747952

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ xxxx
Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	<u>€ xxxx</u>
Totaal	€ xxxx

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

Wij wensen u succes met de (bouw)werkzaamheden.

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

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 vervangen van een stacaravan door een nieuw zomerhuis.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37) van toepassing.
- De aanvraag past binnen de regels van het omgevingsplan met uitzondering van dat een stacaravan wordt omgezet naar een nieuw zomerhuis en dat gebouwd wordt met een afwijkende dakhelling. 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 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 8 juni 2026 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- 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 omgevingsplanactiviteit 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.

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het vervangen van een stacaravan door een nieuw zomerhuis.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen (artikel 37) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor de onderstaande punten:
 - *Bouw van nieuwe zomerhuizen*
Op grond van de beoordelingsregels zijn bestaande recreatieve verblijven toegestaan. De bestaande stacaravan wordt vervangen door een zomerhuis. Het bouwen van nieuwe zomerhuizen is niet toegestaan en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
 - *Afwijkende dakhelling*
Op grond van de beoordelingsregels moet de dakhelling van een gebouw 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 gebouwen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- In het omgevingsplan is een mogelijkheid opgenomen om nieuwe zomerhuizen te bouwen, mits het voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - De bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
 - Het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
 - Er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
 - Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- Voor zover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.
- Bij de aanvraag is een losse onderbouwing aangeleverd "Afwijking Artikel 5.3 Paraplubestemmingsplan". Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Bij de aanvraag is voor de afwijkende dakhelling de volgende onderbouwing aangeleverd:

Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van een zomerhuis minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. Het zomerhuis wordt uitgevoerd in platdak en met een lessenaarsdak van 5 graden en is hiermee in strijd met de regels uit het omgevingsplan. Er is gekozen voor een platdak en een lessenaarsdak van 5 graden om de aansluiting naar de toekomstige nieuwe zomerhuizen geleidelijk over te laten gaan (wel met een 2e bouwlaag). Zo komt er een diversiteit in aanbod.

De gevolgen zijn nihil. Doordat de nieuwbouw met de afwijking laag blijft, is de impact in de omgeving kleiner dan wanneer er een kap tussen de 30 en 60 graden komt. In de nabije omgeving zijn meerdere bouwwerken aanwezig met een platdakconstructie. Doordat de woning laag blijft, heeft het geen negatieve gevolgen voor de daglichttoetreding van omliggende panden en zorgt het niet voor extra schaduwvorming.
- Deze onderbouwing is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel voldoet het bouwplan aan de vorengenoemde voorwaarden. Het bouwplan is stedenbouwkundig akkoord en er wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Daarmee voldoet het aan de beoordelingsregels om mee te werken aan de binnenplanse afwijking en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking 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 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.