

De ruimtelijke onderbouwing van een Omgevingsplan activiteit (OPA) conform schrijven.

Datum: 26 mei 2026

Voor het adres:

Californiëweg 174, 1796 PR De Koog, Texel.



Korte omschrijving:

Het verbouwen, verduurzamen en uitbreiden van het bestaande vakantiehuisje aan Californiëweg 174, 1796 PR De Koog, Texel. Dit betekent de bestaande dakvorm behouden en het dak van het aan te bouwen deel hierop natuurlijk aan te laten sluiten.

Ter introductie:

Een klein stukje geschiedenis van kampeerterrein De Instuif naar vakantiepark 't Hoogelandt.

Kampeerterrein De Instuif is genoemd naar het Café De Instuif dat naast de zomermarkt van de Familie Bakker stond. Begin jaren zestig was een groot deel van het terrein een vlak en open terrein met weinig bomen. Het middenterrein van De Instuif was tot 1970 een kampeerterrein.



De Instuif in 1961 met links op de foto café De Instuif en de kampwinkel van Nel en Jaap Bakker.

In 1959/1960 werd de bungalow Pawico gebouwd door Architecten en Ingenieursbureau Wierenga uit Coevorden. De bungalow was eigendom van de personeelsvereniging. Via een systeem van loting konden de werknemers twee weken naar Texel.



Bungalow Pawico.

De restanten van het oude kampeerterrein waren nog goed te zien en de huisjes aan de bosrand, waaronder bungalow De Catshaer aan de Californiëweg 174, ook wel de 'hondenhokken' genoemd, moesten nog worden gebouwd.



Restanten van het oude kampeerterrein vanuit bungalow Pawico gezien. Het oude washok en wc's voor dames en heren staat er nog.

Op het oude kampeerterrein werden huisjes gebouwd. De opdrachtgever voor de bouw van de achttien bungalows is de heer Vlessing, die in die tijd een grote woninginrichtingszaak had in Den Burg. Deze bungalows aan de Californiëweg werden in de zomer van 1961 opgeleverd.

OPA onderbouwing inzake de dakhelling van de uitbreiding aan de Californiëweg 174 te Texel



De bungalows langs de Californiëweg staan midden tussen de restanten van het oude kampeerterrein.

Sommige eigenaren waren in die zomer zelf bezig met het bouwen van hun huis, zoals de zeven huisjes, de 'hondenhokken', langs de bosrand. Waaronder de huisjes Domus Mea van de familie Kelzenberg en De Catshaer van de familie Van Loon. De familie Kelzenberg heeft hun huisje Domus Mea grotendeels zelf gebouwd.



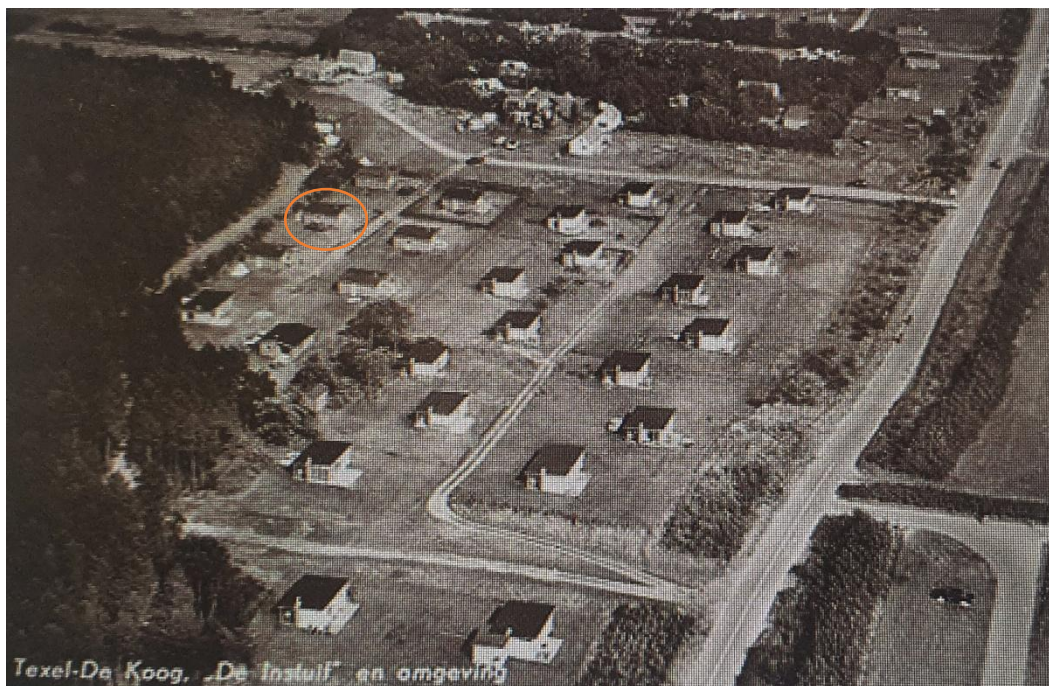
De huisjes Domus Mea en De Catshaer moesten op deze foto nog worden gebouwd.



Opdrachtgever van de bungalows de heer Vlessing met onbekende persoon.



De familie Kelzenberg aan het bouwen van hun huisje Domus Mea. Van de stenen rechts is in 1961 De Catshaer gebouwd.



De Instuif rond 1965, met De Catshaer omcirkeld links op de foto.

De familie van de Werf is de naam 't Hoogelandt begin jaren zeventig gaan gebruiken voor het hele terrein in plaats van De Instuif, zoals dit gedeelte in de jaren zestig heette.

De naam De Catshaer is afkomstig van de Schans de Katshaar bij Coevorden.



Een van de zeven "hondenhokken", De Catshaer, in 1965, het betreffend pand aan de Californiëweg 174.

OPA onderbouwing inzake de dakhelling van de uitbreiding aan de Californiëweg 174 te Texel

Reden voor een OPA:

De dakhelling van het dakvlak van de nieuwe uitbreiding 15° voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan, 37.2.4 C.

Gezien hier de volgende bestemming geldt:

Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013

bestemmingsplan - Gemeente Texel

vastgesteld 12-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

37.2.4 Zomerhuizen

Voor het bouwen van zomerhuizen gelden de volgende regels:

- a. de zomerhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. de maatvoering van een zomerhuis moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte max. 3,50 m

Dakhelling min. 30° en
max. 60°

Bouwhoogte max. 8 m

Onderbouwing voor het afwijken van deze regels van het omgevingsplan:

1. Inleiding en Projectomschrijving

Verbouwen, verduurzamen en uitbreiden van het bestaande vakantiehuisje aan Californiëweg 174. Hoewel de huidige dakhoek formeel afwijkt van de maatvoering zoals voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan, doet de huidige situatie volledig recht aan de oorspronkelijke oprichtingstekeningen en de historische context van het vakantiepark. De aanbouw vloeit voort uit de reeds bestaande bouw.

2. Historische context en oprichtingstekeningen

Het vakantiepark 't Hoogelandt is begin jaren 60 van de vorige eeuw als een herkenbaar ensemble ontworpen en gerealiseerd. Bestaande uit 2 typen vakantiewoningen. De 18 bungalows met flauw lessenaarsdak en de 7 vakantiehuisjes aan de bosrand met flauw zadeldak. Zie hiervoor ook het introductie stukje over de geschiedenis.

De oorspronkelijke oprichtingstekeningen (zie de bijlagen) en de destijds verleende bouwvergunningen tonen aan dat het park is geconcipieerd met de specifieke flauwe dakhoeken. Zoals die thans nog op het betreffende zomerhuis aanwezig is. Het zomerhuis is aldus conform de oorspronkelijke ontwerpfilosofie en de destijds geldende inzichten opgericht. Dit zorgt voor architectonische eenheid en vormt de kern van de beeldkwaliteit.

3. Doelmatigheid en behoud van waarde

Het vigerende bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit en de visuele rust op het eiland te bewaken. Handhaving van de strikte regels uit het nieuwe bestemmingsplan zou in dit specifieke geval leiden tot een verstoring van de oorspronkelijk bouwvorm.

Indien het dak aangepast moet worden naar de normen van het huidige bestemmingsplan, ontstaat er een dissonant binnen de oorspronkelijke bouwvolumes. Juist het handhaven/benaderen van de huidige flauwe dakhoek (van 12°), conform de oprichtingstekeningen, waarborgt de stedenbouwkundige harmonie en de beeldkwaliteit het van origine gebouwde vakantiehuisje. Er is hier geen sprake van opbouw, maar van aanbouw. De van oorsprong aanwezige dakvormen blijven behouden. Er wordt een dakvlak toegevoegd in dezelfde lijn en hoogte, dus geen opbouw op de bestaande situatie. Daardoor luistert de dakvorm nauw. Alle overige typen dakvlakken, punt, plat zouden detoneren en geen recht doen aan de bestaande bouwvolume, de bestaande dakvlakken en het geheel. Tevens zou een 30° dakvlak van de aanbouw niet kunnen. Dan wordt de goothoogte te hoog en/of binnen in het vakantiehuis de hoogte te laag op bepaalde punt. En het huis niet goed meer bruikbaar. Om zo onderscheid te maken tussen de bestaande bouw en de vernieuwing, maar wel in elkaar over te laten lopen is er gekozen om een andere dakhoek te gebruiken dan 12°, juist iets aan te dikken naar 15° en zo het nieuwe dakvlak voort te laten vloeien, als een golfbeweging, uit het bestaande dakvlak. Net als de golven van de zee.

Eerder is er een kleine uitbreiding aan één zijde gedaan, waarbij het bestaande dakvlak werd verlengd en de bestaande dakhelling werd doorgezet. Op het laagste punt van deze uitbreiding is de plafondhoogte in de woning erg laag. Het is architectonisch en vanuit gebruik niet wenselijk om dat aan de andere zijde nu ook te doen.

4. Vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid

Het zomerhuis verkeert reeds decennia in de huidige staat en is destijds te goeder trouw opgericht dan wel overgedragen conform de toenmalige parktekeningen. Gedurende deze lange periode heeft het bevoegd gezag nimmer opgetreden tegen deze maatvoering/strijdigheid. De eigenaar mocht er redelijkerwijs op vertrouwen dat de dakhelling, die destijds integraal onderdeel uitmaakte van de goedgekeurde parkopzet, planologisch acceptabel was en bij benadering zou blijven en er net als allerlei eerdere aanbouwen aan dit type vakantiehuis het dakvlak ook flauw mag worden doorgezet.

5. Overgangsrecht of vergunningverlening via binnenplanse afwijking

Voor zover de huidige dakhoek niet direct onder het bouwkundig overgangsrecht valt, biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)/Omgevingswet de ruimte om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Wij verzoeken u daarom gebruik te maken van uw bevoegdheid om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen.

Gezien de feitelijke situatie, waarbij:

- er geen sprake is van aantasting van belangen van derden of omwonenden;
- de afwijking louter een uitvloeisel van historisch gegroeide en destijds beoogde parkarchitectuur betreft;
- er geen sprake is van een substantiële verhoging van het bouwvolume van het gebouw zodat de burens niet in een slagschaduw komen te liggen;
- er bewust gekozen is voor het niet toevoegen van een extra bouwlaag, maar om het vakantiehuis bewust gelijkvloers te houden om zo een levensloopbestendig vakantiehuis te realiseren zonder trappen- lift e.d. zodat ook ouderen of mindervaliden gebruik kunnen maken van de accommodatie.

Hierbij ook in acht nemend dat:

Er geen eenduidige vormtaal qua vakantiewoningen op het park is.

Van het type van de zeven van origine gebouwde vakantiehuisjes aan de bosrand, de zogenoemde hondenhokken, er nog vijf zijn die grotendeels de originele dakvorm behouden hebben.

Al deze vijf woningen een type aanbouw hebben gerealiseerd, kleine verlengingen, maar geen opbouw of iets dergelijks, waarbij de flauwe dakhelling is doorgezet.

De twee overige vakantiewoningen van dit type hebben in de loop der jaren een opbouw gemaakt waarbij een andere dakvorm gerealiseerd is. Deze woningen hebben verschillende dakvormen en dakhelling.

Eén woning aan het einde van dit stukje heeft een totaal andere dakvorm, maar dat is al vanaf de oprichting in de jaren zestig.

Conclusie

Het strikt handhaven van de regels uit het vigerende bestemmingsplan doet in dit specifieke geval rechtstreeks afbreuk aan de historische bouwvolume en voor dit stukje park aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige realiteit van het vakantiepark. Aangezien het vakantiehuis alleen verbouwd wordt naar de huidige eisen en wensen van bouwen en comfort, maar de basis van het huidige huis niet wordt gewijzigd, hiermee doelende op geen optopping, is het vreemd de aansluiting op de bestaande van oprichting gebouwde dakvlakken te moeten laten voldoen aan het vigerende bestemmingsplan. Het is wenselijk de aan te bouwen uitbreiding vloeiend op de bestaande bouw aan te laten sluiten. Een plat dak of heel hoog zadeldak is hierbij geen natuurlijke doorlopende aansluitende vorm. Door aan te sluiten bij de oorspronkelijke bouw, conform oprichtingstekeningen, wordt de architectonische eenheid gerespecteerd.

Tevens wordt er recht gedaan aan de positie van de eigenaar die te goeder trouw ervan uit ging dat de dakhelling, die destijds integraal onderdeel uitmaakte van de goedgekeurde parkopzet, planologisch acceptabel was en bij benadering zou blijven en er net als allerlei eerdere aanbouwen aan dit type vakantiehuis het dakvlak ook flauw mag worden doorgezet.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan op basis van bovenstaande argumenten te passeren.

We zien de behandeling van de aanvraag/OPA met vertrouwen tegemoet,

Hoogachtend,

Namens de

Bart Melk en Nicolienne Papenburg.
bureau IFA BV
Masters in Space Amsterdam
Den IJp 9 , 1127 PA te Den IJp
Tel: 020-6120104