

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 3766980
Uw aanvraag van 20 mei 2026

Contactpersoon xxx
Telefoonnummer xxx
E-mailadres xxx

Onderwerp Besluit
omgevingsvergunning

Verzenddatum 21 augustus 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde xxx een omgevingsvergunning aan voor het perceel Schipper Boonstraat met perceelnummer A - 6757 in De Cocksdorp. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan).
- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 2 twee-onder-een-kap woningen aan de Schipper Boonstraat in De Cocksdorp.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

Bouwactiviteit (omgevingsplan).

- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor de nieuwbouw van 2 twee-onder-een-kap woningen aan de Schipper Boonstraat 32 t/m 38 in De Cocksdorp.

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

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

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 3 en 9 juni 2026 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.

- Uw gemachtigde heeft op 9 juni 2026 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.

Aanpassen aanvraag

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand.
- Wij hebben u op 24 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 7 juli 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 14 augustus 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/8	2026002-DO-S01-SITUATIE (d.d. 20-05-2026).
Bijlage 2/8	2026002-DO-B01-BOUWBESLUITTEKENINGEN WONINGTYPE BASIS.
Bijlage 3/8	2026002-DO-B02-BOUWBESLUITTEKENINGEN WONINGTYPE OPTIES.
Bijlage 4/8	2026002-DO-D01-DETAILS.
Bijlage 5/8	2026002-DO-KLM-20260520.pdf.
Bijlage 6/8	2026002-DO-M02-PLATTEGRONDEN, GEVELS EN DOORSNEDEN I OPTIES.
Bijlage 7/8	2026002-DO-M01-PLATTEGRONDEN, GEVELS EN DOORSNEDEN I BASIS.
Bijlage 8/8	2026002-DO-20260609-RO_dak.pdf.

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

- Aanvraagformulier voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) met verzoeknummers 20260520 01775 000 (ingediend op 20-05-2026), 20260520 01775 001 (ingediend op 21-05-2026), 20260520 01775 002 (ingediend op 12-06-2026) en 20260520 01775 003 (ingediend op 7 juli 2026).

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

- *Start werkzaamheden*
Met bouwen en/of werkzaamheden uitvoeren mag pas worden begonnen als u ons geïnformeerd heeft over de start van de werkzaamheden. Dit is altijd nodig. U moet de gemeente minimaal 2 werkdagen voordat gestart wordt met de werkzaamheden 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 u ons eerst informeren over het beëindigen van de werkzaamheden. Dit 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?

- *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>).

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)	€ xxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ xxx
Adviescommissie omgevingskwaliteit	€ <u>xxx</u>
Totaal	€ xxx

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

Zaaknummer 3766980

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 de nieuwbouw van 2 twee-onder-een-kap woningen aan de Schipper Boonstraat in De Cocksdorp.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel De Cocksdorp Verlengde Schipper Boonstraat).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen -Twee-aaneen (artikel 6) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling deze bedraagt deels 90 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels. 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 aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 24 juni 2026. De commissie heeft niet akkoord, tenzij geadviseerd: de dakkapel moest aangepast worden. Op 7 juli is er een aangepast plan ingediend dat ambtelijk is getoetst en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- 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.

- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel De Cocksdorp Verlengde Schipper Boonstraat).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels Wonen -Twee-aaneen (artikel 6) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor wat betreft een gedeelte van de dakhelling.
Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling minimaal 30 graden en maximaal 60 graden zijn. Het bouwplan heeft een dakhelling van 90 graden en dit is in strijd met het bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 6.3 van het omgevingsplan kan worden afgeweken van het omgevingsplan in die zin dat de dakhelling van hoofdgebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt 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.
- Deze onderbouwing is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel is het bouwplan stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Daarmee voldoet het bouwplan 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 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 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.