Gemeente Texel

.txl

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	3783461	Contactpersoon	
Uw aanvraag van	26 juni 2026	Telefoonnummer	
		E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	21 oktober 2026

Geachte ,

U vroeg, via uw gemachtigde Architectenbureau Jan Kramer B.V., een omgevingsvergunning aan voor Hoofdweg 134 in De Cocksdorp.
In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?
U vroeg de volgende activiteit(en) aan:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag gaat over de verbouw van een bedrijfsruimte.

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):
- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch),

voor de verbouw van een bedrijfsruimte.

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 voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

Aanpassen aanvraag

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Wij hebben u op 7 september 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen. Op 18 september 2026 is gevraagd de termijn voor het indienen van de planaanpassing te verlengen en hiermee is ingestemd.
- De planaanpassing is op 23 september 2026 via het omgevingsloket ingediend, maar door een storing zijn niet alle stukken door ons ontvangen. Dit is op 2 oktober 2026 hersteld en zijn alsnog alle stukken ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 21 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 1/10	26-020_Kooiman_BA01-260603 (d.d. 03-06-2026)
Bijlage 2/10	26-020_Kooiman_BA02-260603 (d.d. 03-06-2026)
Bijlage 3/10	26-020_Kooiman_BA03-260917 (d.d. 03-06-2026)
Bijlage 4/10	26-020_Kooiman_BA04-260603 (d.d. 03-06-2026)
Bijlage 5/10	26-020_Kooiman_BA05-260603 (d.d. 17-09-2026)
Bijlage 6/10	26-020_Kooiman_BA10-260917 (d.d. 17-09-2026)
Bijlage 7/10	26-020_Kooiman_BA20-260618 (d.d. 18-06-2026)
Bijlage 8/10	26-020_Kooiman_BA21-260917 (d.d. 17-09-2026)
Bijlage 9/10	26-020_Kooiman_BA30-260618 (d.d. 18-06-2026)
Bijlage 10/10	20260918 25-181 statische berekening Bedrijfsruimte Texel de Cocksdorp (d.d. 18-09-2026)

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummer(s) 2026062600421 000 (ingediend op 26-06-2026) en 2026062600421 001 (ingediend op 23-09-2026).

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

- *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?

- *Voldoen aan het Bbl*
  Het bouwwerk moet te allen tijde voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het bijzonder wijzen wij hierbij op de constructie-eisen en onze overwegingen die zijn opgenomen in de BIJLAGE – bouwactiviteit (technisch).
- *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 ecoloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecoloog 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) (50%)	€
Bouwactiviteit (technisch) (50%)	€
Totaal	€

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

Zaaknummer 3783461

Wij wensen u succes met de (bouw)werkzaamheden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

de heer R.J. Nieuwenhuijzen

Zaaknummer 3783461

BIJLAGE – Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Beoordeling

- Op 4 mei 2023 (zaak 3267488) is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van een bedrijfsruimte aan de Hoofdweg 134 in De Cocksdorp. Deze vergunning is verleend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de activiteit *bouwen* en is onherroepelijk.
- Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is door een toezichthouder geconstateerd dat hierbij is afgeweken van de verleende omgevingsvergunning. Verwezen worden naar onze waarschuwingsbrief van 26 mei 2026 (zaak 3349347).
- Op 26 juni 2026 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gewijzigde uitvoering. Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. De *bouwactiviteit* van de Wabo is daarbij gesplitst in een omgevingsplanactiviteit bouwen en een technische bouwactiviteit.
- De aanvraag die nu ter beoordeling voorligt gaat feitelijk over het gewijzigd uitvoeren van de omgevingsvergunning van 4 mei 2023. Hiervoor is een volledig nieuwe omgevingsvergunning nodig voor, in dit geval, de omgevingsplanactiviteit bouwen en de technische bouwactiviteit.
- De bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege ondergebracht in een (tijdelijk) omgevingsplan.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, inclusief de reparatieplannen. Van toepassing is de functie (bestemming) Agrarisch – Strandpolders (artikel 6).
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, zodat er geen grond is de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen te weigeren.

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 – Bouwactiviteit (technisch)

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

Beoordeling

- Voor de historie en de procedure wordt verwezen naar de BIJLAGE – Bouwactiviteit (omgevingsplan) en dan specifiek naar de eerst vier punten onder het kopje 'beoordeling'.
- Uit de beoordeling van de aanvraag is in eerste instantie naar voren gekomen dat de wijzigingen niet duidelijk waren (niet aangegeven met de gebruikelijke wijzigingspijltjes op de tekening). De aanvraag bevatte de oude constructieberekening van 30 augustus 2025. Deze berekening maakt nog onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning van 4 mei 2023 en is al beoordeeld tijdens de bouw. Uit de aanvraag blijkt niet duidelijk dat de constructie is gewijzigd. Verwezen wordt naar de waarschuwingsbrief van 26 mei 2026 (zaak 3349347).
- De volgende zaken zijn technisch vergunningvrij:
  - Het verplaatsen van de wand naar stramien 3;
  - Het dichtzetten van de doorgang naar de aangrenzende schuur (geen wijziging indeling in brandcompartimenten, geen vluchtweg).

  Deze vergunningsvrije delen hebben wij niet nader beoordeeld.
- De volgende wijzigingen zijn vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit:
  - Het wijzigen van de verdiepingsvloer tussen stramien 1 en 3; deze is gewijzigd van kanaalplaat naar houten balken.
  - Het weglaten van de betonvloer op de begane grond tussen stramien 1 en 3.

  Ten behoeve van de beoordeling van deze aspecten hebben wij een planaanpassing gevraagd.
- Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent in dit geval dat wij voor dit project enkel de inhoudelijke beoordeling aan het Bbl beperkt hebben tot de constructieve opzet, brandveiligheid en gezondheid.
- De funderingsberekening is niet aangepast op de gewijzigde uitvoering. Dit leidt tot de volgende constateringen:
  - De verticale belasting op de fundering vanuit de spantbenen op stramien 1, 2 en 3 is in de praktijk lager door toepassing van de lichtere verdiepingsvloer. Dit is gunstig.
  - Door het weglaten van de begane grondvloer staat de voet van de spantbenen op een lager niveau, wat ongunstiger is.
  - Door het weglaten van de begane grondvloer moet de verticale belasting geheel opgevangen worden door de funderingsbalk. Dit is geen probleem door de lagere verticale belasting (lijnlast F). De funderingsbalk is voldoende sterk.

  - Van fundering op stramien 2 is niet berekend hoe de horizontale kracht vanuit het spant wordt opgevangen (windbelasting). In de praktijk zal dit door inklemming van de kolomvoet door de stelconplaten waarschijnlijk wel goed gaan. Van alle andere spanten wordt de horizontale kracht wel opgevangen door de fundering. De stabiliteit van het gebouw als geheel lijkt daarmee voldoende geborgd.
- Op basis van het Bbl en de daarin aangestuurde constructienormen is een aanvulling op de berekening nodig. Het is evenwel aannemelijk dat aan het Bbl kan worden voldaan. U en uw constructeur (Houting Ingenieurs) blijven eindverantwoordelijk voor de statische berekening. Wij voeren alleen een aannemelijkheidstoets uit. Gelet op deze risico-gerichte toets kan afgezien worden van het opvragen van een aanvullende berekening.
- Nu het aannemelijk is dat dat het gevraagde bouwplan voldoet, dan wel kan voldoen, aan het Bbl is er geen grond om de gevraagde omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit te weigeren

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.