

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 3489000
Uw aanvraag van 26 augustus 2024

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 26 februari 2025

Geachte XXX,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor de Vliestraat 1 in Oosterend. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit(en) aan:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

De aanvraag gaat over het wijzigen van het gebruik van een gebouw van kantoor naar wonen.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw van kantoor naar wonen.

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

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Ontvankelijkheid

- De bijlagen bij de aanvraag waren niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 1 oktober 2024 en op 23 oktober 2024 bent u in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.

Zaaknummer 3489000

- U heeft op 17 oktober 2024 en op 10 december 2024 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 beoordelingsregels uit het tijdelijke omgevingsplan
- Wij hebben u op 23 december 2024 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 29 januari 2025 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 23 december 2024 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Opschorten beslistermijn

- Op 15 januari 2025 hebben wij een verzoek ontvangen om de beslistermijn op de aanvraag met 3 weken op te schorten (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/5	Locatietekening en plattegrond (ingediend op 17-10-2024).
Bijlage 2/5	Kadastraal perceel (ingediend op 17-10-2024).
Bijlage 3/5	Plattegrond begane grond (ingediend op 04-09-2024).
Bijlage 4/5	Plattegrond eerste verdieping (ingediend op 04-09-2024).
Bijlage 5/5	Onderbouwing Vliestraat 1 (ingediend op 29-01-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de activiteit(en) Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer 20240626 00912 000 (ingediend op 26 augustus 2024).

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 deze omgevingsvergunning?

- *Vergunning enkel voor het afwijken van de gebruiksregels*
Deze vergunning is enkel voor het gewijzigd gebruik van het pand. Eventuele (ver)bouwwerkzaamheden kunnen vergunningplichtig zijn voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) en/of de bouwactiviteit (technisch).

- **Opnemen gewijzigd gebruik in het omgevingsplan**
Volgens artikel 4.17 van de Omgevingswet moet een wijziging van het gebruik binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning worden verwerkt in het Omgevingsplan. Deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032. Omgevingsvergunningen voor gebruikswijzigingen die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden moeten op 1 januari 2032 in het omgevingsplan zijn verwerkt.

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?

Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ XXX
Totaal	€ XXX

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

Wij wensen u succes.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

Bijlage: Afwijken van regels in het omgevingsplan

BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit Afwijken van regels in het 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 tijdelijk omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het wijzigen van het gebruik van een gebouw van kantoor naar wonen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Oosterend en het daarbij behorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Kantoor (artikel 12) van toepassing.
- Het plan past niet binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan voor wat betreft het gebruik van het pand als woonhuis.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in artikel 12.6 onder b. Op basis van deze bevoegdheid kan het gebruik worden gewijzigd naar Wonen-lint onder de volgende voorwaarden:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd tot er een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis resteert van ten hoogste 80 m²;
 4. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalige woonhuis of de inpandige woning, waarbij ook vervangende nieuwbouw mogelijk is;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd, deze maakt onderdeel uit van het besluit.
- Deze onderbouwing is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Voor de aangevraagde omgevingsvergunning geldt dat geen bindend advies van de gemeenteraad noodzakelijk is (raadsbesluit 7 juli 2022, vaststellen besluit bindend adviesrecht onder de Omgevingswet). Het gaat hier om een bestaande wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Oosterend. Wij zijn bevoegd op de aanvraag te besluiten als wordt voldaan aan de voorwaarden.
- Het verzoek voldoet aan de voorwaarden voor het wijzigen van de gebruiksmogelijkheid naar Wonen-Lint.
- Naar ons oordeel is het bouwplan stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik van kantoor naar wonen-lint.

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 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.
- Artikel 22.280 van het tijdelijke omgevingsplan waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.