

20210324-1037



3SRRC08525310

Aantekenen



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
| www.texel.nl

Zaaknummer 2648398

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres



Onderwerp Intrekken
omgevingsvergunning

Verzenddatum 24 MAART 2021

Geachte _____,

Op 21 september 2015 verleenden wij u een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een stolpwooning aan het Skillepaadje 8 in Den Burg (zaak 345602). Tevens hebben wij u op 20 augustus 2015 gemeld dat de melding sloop voor de oude woning aan de indieningsvereisten voldoet, waarmee u toestemming heeft de oude woning te slopen.

Waarom deze brief?

U heeft een vergunning gekregen om uw oude woning te vervangen door een nieuwe stolpwooning. De nieuwe stolpwooning is gebouwd en in gebruik, maar de oude woning is niet gestopt. Op uw perceel mag slechts één woning staan. Dat staat in het bestemmingsplan. U kunt dus niet beide woningen laten staan. Wij kunnen niet optreden tegen de oude woning. Dat kan wel tegen de nieuwe stolpwooning en dat doen wij nu. Dit is voor de gemeente de enige manier om de overtreding van het bestemmingsplan op te heffen. Wij hebben er bij u op aangedrongen de oude woning te slopen. Het is aan u of u dat alsnog gaat doen.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning van 21 september 2015 met zaaknummer 345602 in te trekken. Het besluit is genomen op grond van artikel 2.33, lid 2, onder a en artikel 5.19, eerste lid, onder a en b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

- Op 20 augustus 2019 heeft een toezichthouder vastgesteld dat de omgevingsvergunning is uitgevoerd voor wat betreft de bouw van de nieuwe stolpwooning, maar dat nog geen aanvang is gemaakt met de sloop van de oude woning.
- In onze brief van 4 september 2020 hebben wij de constatering van de toezichthouder aan u gemeld en gevraagd voor 1 november 2020 over te gaan tot sloop van de oude woning en wanneer dat niet haalbaar is, een plan in te dienen binnen welke termijn sloop wel mogelijk is.
- Hierna is er diverse correspondentie geweest. Dit heeft er echter niet toe geleid dat u tot sloop van de oude woning bent overgegaan. Ook heeft u geen plan bij ons ingediend over de termijn van de sloop.

Zaaknummer 2648398

- In artikel 2:33, tweede lid, Wabo staat dat wij de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kunnen intrekken, voor zover gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- Wij hebben vastgesteld dat de nieuwe stolpwoning geheel gereed en afgebouwd is, en is bewoond. In ieder geval vanaf 20 augustus 2019. Ook is vastgesteld dat de oude woning geheel leeg is, niet meer is bewoond en in een slechte staat is. U heeft ook geen begin gemaakt met de sloop van de oude woning. Sloop van de oude woning is onderdeel van de omgevingsvergunning en dit hangt onmiskenbaar met elkaar samen. Het onderdeel sloop heeft u niet uitgevoerd en daarmee hebben de werkzaamheden meer dan 26 weken stil gelegen.
- In artikel 5:19, eerste lid van de Wabo staat dat wij bevoegd zijn een vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken, indien:
 - a. de vergunning is verleend ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave;
 - b. niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld.
- Uit de aanvraag die ten grondslag heeft gelegen aan de omgevingsvergunning van 21 september 2015, de sloopmelding van 12 juni 2015, alsmede de bijlagen bij de aanvraag, respectievelijk melding en de andere relevante correspondentie blijkt onmiskenbaar dat het uitgangspunt is geweest de oude woning te slopen. Ook alleen wanneer tot sloop daarvan zou worden overgegaan kon de vergunning worden verleend. Gelet op de door u overlegde correspondentie bent u niet van plan de oude woning te slopen. U heeft ondertussen argumenten aangevoerd om de oude woning niet te slopen. Dit roept het zeer sterke vermoeden op dat het helemaal niet uw bedoeling is geweest de oude woning te slopen. Hiermee heeft u ons niet de juiste informatie verstrekt ten tijde van het verlenen van de vergunning. U laat na de vergunning uit te voeren zoals die is verleend. Daarmee handelt u ook in strijd met die vergunning.
- Ter plaatse staat het bestemmingsplan geen twee woonhuizen/woningen toe en er is ook geen grond om daarvan af te wijken.
- In onze brief van 14 januari 2021 hebben wij u kenbaar gemaakt het voornemen te hebben de omgevingsvergunning van 21 september 2015 in te trekken. Hierbij hebben wij u een termijn van vier weken gegeven voor het indienen van een zienswijze. Wij hebben geen zienswijze van u ontvangen.

Procedure

Wij hebben de in artikel 2.33, lid 2, onder a van de Wabo omschreven reguliere procedure gevolgd.

Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt. Het ondertekende bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Zaaknummer 2648398

Vervolg

Dit besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning betekent dat de grondslag voor de bouw van de nieuwe stolp is vervallen. De nieuwe stolp is dan zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning gebouwd. Dit betekent dat u de nieuwe stolp moet slopen.

Wij hebben een beginselplicht tot handhaven. Wij zijn voornemens een handhavingsprocedure te starten. U krijgt hierover apart bericht.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C. A. M. Bekker-Kunst

20210114-1021



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 2648398

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Voornemen intrekken
omgevingsvergunning zaak
3454602

Verzenddatum 14 januari 2021

Geachte

Op 21 september 2015 verleenden wij u een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een stolpwooning aan het Skillepaadje 8 in Den Burg (zaak 345602). Tevens hebben wij u op 20 augustus 2015 gemeld dat de melding sloop voor de oude woning aan de indieningsvereisten voldoet, waarmee u toestemming heeft de oude woning te slopen.

In onze brief van 4 september 2020 hebben wij aangegeven dat de omgevingsvergunning is uitgevoerd voor wat betreft de bouw van de nieuwe stolpwooning, maar dat nog geen aanvang is gemaakt met de sloop van de oude woning. Wij hebben aangegeven dat nieuwbouw en sloop met elkaar samenhangen en de sloop onderdeel uitmaakt van de genoemde omgevingsvergunning. U bent verplicht de oude woning te slopen. Ter plaatse staat het bestemmingsplan ook geen twee woningen toe.

Wij hebben u gevraagd voor 1 november 2020 over te gaan tot sloop van de oude woning en wanneer dat niet haalbaar is, een plan in te dienen binnen welke termijn sloop wel mogelijk is.

Hierna is er diverse correspondentie geweest. Dit heeft er echter niet toe geleid dat u tot sloop van de oude woning bent overgegaan. Ook heeft u geen plan bij ons ingediend over de termijn van de sloop.

Voornemen tot intrekken

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning van 21 september 2015 voor de nieuwbouw van een stolpwooning aan het Skillepaadje 8 in Den Burg (zaak 345602) in te trekken.

Ons voorgenomen besluit is gebaseerd op de volgende gronden:

1. Artikel 2:33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
In het tweede lid van dit artikel staat dat wij de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk kunnen intrekken, voor zover gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Zaaknummer 2648398

Wij hebben geconstateerd dat de nieuwe stolpwoning geheel gereed en afgebouwd is, en is bewoond. In ieder geval vanaf 20 augustus 2019. Ook is geconstateerd dat de oude woning geheel leeg is, niet meer is bewoond en in een slechte staat is. U heeft ook geen begin gemaakt met de sloop van de oude woning. Sloop van de oude woning is onderdeel van de omgevingsvergunning. Dit onderdeel heeft u niet uitgevoerd en daarmee hebben de werkzaamheden meer dan 26 weken stil gelegen.

2. Artikel 5:19 van de Wabo.

In het eerste lid van dit artikel staat dat wij bevoegd zijn een vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken, indien:

- a. de vergunning is verleend ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave;
- b. niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld.

Uit de aanvraag die ten grondslag heeft gelegen aan de omgevingsvergunning van 21 september 2015, alsmede de bijlagen en de andere relevantie correspondentie blijkt onmiskenbaar dat het uitgangspunt is geweest de oude woning te slopen. Ook alleen wanneer tot sloop daarvan zou worden overgegaan kon de vergunning worden verleend. Gelet op de door u overlegde correspondentie bent u niet van plan de oude woning te slopen. Hiermee heeft u ons niet de juiste informatie verstrekt ten tijde van het verlenen van de vergunning en handelt u ook niet overeenkomstig de vergunning.

Zienswijze

Op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u binnen vier weken na verzending van deze brief uw zienswijze indienen over het voornemen de omgevingsvergunning in te trekken. U kunt uw zienswijze sturen aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 200, 1790 AE in Den Burg, of via e-mail gemeente@texel.nl, onder vermelding van 'zienswijze zaak 2648398'.

Hierna nemen wij een definitief besluit.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C. A. M. Dekker-Kunst



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 1852355
Uw e-mail van 10 oktober 2019

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Informatieverzoek
Skillepaadje 8

Verzenddatum 23 oktober 2019

Geachte

Op 10 oktober 2019 ontvingen wij van u een email over de bouwplannen op uw perceel Skillepaadje 8 in Den Burg. Naar aanleiding hiervan heeft de heer op 21 oktober 2019 een gesprek gehad met uw partner, . In deze brief een reactie op uw email en de bevestiging van wat in het overleg is besproken.

De mededeling dat bij volledige nieuwbouw van de schuren slechts 100 m² mag worden teruggebouwd is ten onrechte. Uit eerdere besluiten en toezeggingen van het college volgt dat er tot 220 m² aan schuren (bijhorende bouwwerken) mag worden teruggebouwd (zie brieven van 26 januari 2015, zaak 33808 en 16 mei 2017, zaak 1395023). Het college zal deze toezegging nakomen.

Een aantal jaren geleden heeft u een ontwerp voor een nieuwe schuur van 220 m² laten maken. Dit ontwerp zou door de toenmalige welstandcommissie zijn goedgekeurd. Stukken daarover zijn echter niet meer vindbaar. Er is nu een nieuwe tekening gemaakt. Wij adviseren u deze tekening in het kader van vooroverleg aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor te leggen. Als de commissie positief is kan de omgevingsvergunning voor een nieuwe schuur worden aangevraagd.

U heeft aangegeven een mantelzorgwoning te willen realiseren op het perceel. De wetgeving geeft diverse mogelijkheden om een mantelzorgwoning te maken. In sommige gevallen kan dit vergunningsvrij en in andere gevallen is er een vergunning nodig. U heeft aangegeven deze mantelzorgwoning bij voorkeur in de nieuwe schuur te willen realiseren. Een mantelzorgwoning is altijd een tijdelijke voorziening, waarbij aangetoond moet worden dat er mantelzorg nodig is. Voor zover wij nu kunnen beoordelen lijkt uw plan realiseerbaar.

U heeft aangegeven dat de oude woning gesloopt wordt, evenals de oude schuren. Bedoeling is dat gelijktijdig te doen met de bouw van de nieuwe schuur in de eerste helft van 2020. Dit is de reden dat de oude woning nu nog niet gesloopt is. Onze toezichthouder heeft aangegeven de omgevingsvergunning nu nog niet af te kunnen schouwen. Volgens u is er geen termijn voor sloop van de woning, omdat wij in de omgevingsvergunning daarover niets hebben openomen. De bouw van de nieuwe stolp en de sloop van de oude woning beschouwen wij desondanks als één project. Dit betekent dat formele afschouwing van de omgevingsvergunning

Zaaknummer 1852355

pas kan als beide (nieuwbouw en sloop) uitgevoerd zijn. Zolang blijft de vergunning nog 'open' staan. Het is echter niet bezwaarlijk dat de omgevingsvergunning nog even open blijft staan in afwachting van de afronding van alle werkzaamheden, zolang er zicht is op voortgang, c.q. afronding.

Vragen

Heeft u vragen? U kunt ze stellen aan _____ via telefoonnummer _____ of
e-mail: _____ Wilt u het zaaknummer bij de hand houden? Dan kunnen wij u
sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 2871342
Uw brief van diverse

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp informatie procedures en
reactie brieven

Verzenddatum 29 oktober 2020

Geachte ,

In reactie op de diverse procedures die op dit moment aan de orde zijn of recent zijn afgesloten sturen wij u deze brief. Daarbij gaan we ook in op brieven die u heeft gestuurd. Het gaat daarbij om de toegangsweg, de schuur/schuren en de sloop van de oude woning.

Wij erkennen dat er sprake is van een langdurig en voortslepend traject. Wij willen echter benadrukken net als u een oplossing te willen en niet terecht te willen komen in juridische procedures. Waar dat mogelijk is werken wij mee aan het verlenen van de door u gevraagde vergunningen. Hierbij zijn wij echter wel gebonden aan wetgeving, het bestemmingsplan en het door de raad vastgestelde beleid.

1. Aanleg toegangsweg

Aanvraag omgevingsvergunning verharding toegangsweg (zaak 2871663)

In ons besluit van 16 oktober 2020 hebben wij uw aanvraag hiervoor buiten behandeling gelaten. Reden hiervoor is dat u voor het verharden van de toegangsweg naar Skillepaadje 8 geen vergunning nodig heeft.

Verzoek stukken inzake oude vergunningaanvragen verharding pad

In reactie op het besluit van 16 oktober 2020 vraagt u ons in een email van 16 oktober 2020 en in uw brief van 8 oktober 2020 om toezending van diverse stukken. In reactie hierop het volgende:

- Stukken, zoals een besluit op een vergunningaanvraag, correspondentie of adviezen daaromtrent over een eerdere vergunningaanvraag voor verharding van een pad kunnen wij u niet verstrekken. Reden hiervan is dat die stukken zich niet meer in ons archief bevinden. Wij hebben na kunnen gaan dat er in de periode 2003/2004 een aanlegvergunning is gevraagd en geweigerd voor verharding van een pad. Ook is hierover in die periode andere correspondentie geweest, onder andere naar aanleiding van een bezwaarprocedure. De dossierstukken daarover zijn op grond van de Archiefwet inmiddels vernietigd.

Zaaknummer 2871342

- U vraagt om stukken omtrent een vergunning die is verstrekt aan _____ met betrekking tot het aanleggen van bestrating. Naar wij vermoeden gaat het dan om perceel O-145 (Skillepaadje 4 (4a/4b)). In ons archief hebben wij geen vergunning of andere documenten daarover aangetroffen. Ook hierover kunnen wij u dus geen documenten verstrekken.

Ter toelichting kan nog wel het volgende worden vermeld.

In het oude bestemmingsplan Buitengebied was er voor het aanleggen/verharden een aanlegvergunning nodig, aangezien het pad volledig in een agrarische bestemming lag. In het huidige bestemmingsplan heeft het toegangspad de bestemming 'verkeer' gekregen en in die bestemming is voor het verharden van een weg geen (aanleg)vergunning nodig. Dit verklaart waarom in de periode 2003/2004 wel een vergunning nodig was, waaraan toetsingscriteria waren verbonden, en nu voor vergelijkbare werkzaamheden een vergunning niet meer nodig is.

Verzoek vergoeding

In uw e-mail van 23 oktober 2020 vraagt u om een toezegging dat wij bereid zijn de meerkosten te vergoeden voor de aanleg van de toegangsweg. Voor het geven van een vergoeding zien wij geen aanleiding, omdat er geen sprake is geweest van een besluit (of het niet nemen van een besluit) dat als onrechtmatig kan worden aangemerkt. Alleen een onrechtmatig besluit kan in beginsel aanleiding geven voor een (schade)vergoeding. Op basis waarvan bent u van mening dat wij u niettemin een vergoeding moeten verstrekken?

2. Aanvragen renovatie schuren/bouw nieuwe schuur

Aanvraag omgevingsvergunning renovatie schuren (zaak 2736919)

Deze aanvraag is door ons niet in behandeling genomen. Wij verwijzen voor een uitleg naar onze brieven van 1 september 2020 en 29 oktober 2020.

Aanvraag omgevingsvergunning bouw nieuwe schuur (zaak 2870821)

Uit een eerste beoordeling van deze aanvraag denken wij dat de vergunning verleend kan worden en dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit daarover een positief advies zal geven. Het is echter nodig de aanvraag aan te vullen. Er ontbreken op dit moment gegevens om de aanvraag volledig te kunnen toetsen. Een verzoek om de ontbrekende gegevens aan te leveren staat in onze brief van 29 oktober 2020.

Met betrekking tot de hiervoor genoemde aanvraag heeft u ook een brief gestuurd, gedateerd 8 oktober 2020 en door ons ontvangen op 9 oktober 2020. De bijlagen die u in uw brief noemt hebben wij echter niet ontvangen.

Het plan voor een nieuwe schuur is in 2014 als zogenaamde pre-visie besproken in de toenmalige welstandscommissie, samen met het bouwplan voor een nieuwe stolpwoning. Het advies dat de welstandscommissie destijds heeft gegeven voegen wij bij, samen met de ruimtelijke onderbouwing van het plan (met daarin een aantekening van de welstandscommissie bij de ontwerptekeningen). Wij merken hierbij op dat het plan in 2014 is ingediend door _____ Zowel u als _____ hebben in 2014 geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een nieuwe schuur, zodat wij daarover ook geen besluit hebben genomen.

3. Sloop oude woning (zaak 2648398)

Op 4 september 2020 stuurden wij u een brief over de sloop van de oude woning. In die brief verzoeken wij u om voor 1 november 2020 tot sloop over te gaan of een concreet plan in te dienen binnen welke termijn u wel tot sloop over kunt gaan. In reactie daarop stuurde u een brief, gedateerd 5 september 2020 en door ons ontvangen op 7 september 2020. Ook in uw brief van 8 oktober 2020 en e-mail van 23 oktober 2020 geeft u een reactie.

U gaat onder andere in op de bouw van een nieuwe schuur. Voor een reactie daarop verwijzen wij u naar eerdere correspondentie daarover en voorstaande punten in deze brief. Wij hechten er aan toch het volgende op te merken.

U stelt dat het schuurplan dat op 6 november 2019 door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is besproken, is afgewezen. Wij willen nogmaals met klem benadrukken dat dit geen juiste weergave is van het standpunt van de commissie. Wij zijn nog steeds bereid een vergunning voor een nieuwe schuur te verlenen.

In uw brief van 5 september 2020 geeft u aan dat de nieuwe stolpwoning nog niet geheel gereed is, omdat er nog diverse werkzaamheden op de bovenverdieping plaats moeten vinden. Op basis van de bevindingen van een toezichthouder stellen wij vast dat de bouwkundige werkzaamheden die onderdeel zijn van de omgevingsvergunning geheel zijn uitgevoerd. De enige reden dat de vergunning nog niet volledig is afgeschouwd of gereed gemeld, is het niet slopen van de oude woning. Zoals wij u eerder schreven zien wij een onlosmakelijk verband tussen de bouw van de nieuwe stolpwoning en de sloop van de oude woning.

Verder gaat u in op een zorgwoning en de behoefte die daaraan bestaat. Eerder heeft u inderdaad aangegeven een mantelzorgwoning te willen maken in de nieuw te bouwen schuur of deze als aparte unit op het perceel te willen plaatsen. In onze brief van 23 oktober 2019 (zaak 1852355) hebben wij aangegeven dat er mogelijkheden bestaan voor mantelzorg, vergunningsvrij of met vergunning. Als u een concreet plan heeft voor mantelzorg kunt u dat bij ons indienen en dan kunnen wij dat plan beoordelen. Uit de informatie die u nu geeft kunnen wij niet opmaken dat er sprake is van mantelzorg zoals dat wordt bedoeld in de regelgeving. Ook het gebruik van de oude woning als zorgwoning (dus voor mantelzorg) lijkt vooralsnog niet tot de mogelijkheden te behoren.

Toegevoegd aan deze brief hebben wij samengevat de regelgeving voor mantelzorg opgenomen.

Wij hebben aangegeven na 1 november 2020 een besluit te nemen over het formeel starten van de procedure voor intrekking van de omgevingsvergunning van 21 september 2015 voor de nieuwbouw van de stolpwoning (zaak 345602). Wij zijn echter bereid daarmee in ieder geval nog te wachten totdat een besluit is genomen op de aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuwe schuur (zaak 2870821).

Samenvattend

Zoals aangegeven kunt u de toegangsweg verhard en ziet het er naar uit dat een vergunning voor een nieuwe schuur verleend kan worden. Het maken van een mantelzorgunit in de nieuwe schuur of plaatsing van een unit op het erf is in beginsel mogelijk, als verder aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan. Als deze procedures goed kunnen worden afgerond vertrouwen wij er op dat u overgaat tot sloop van de woning en de schuren, zoals u aangeeft in uw brief van 8 oktober 2020.

Zaaknummer 2871342

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Bekker-Kunst

Bijlage - mogelijkheden voor mantelzorg

Onder *mantelzorg* wordt verstaan:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Onder *huisvesting in verband met mantelzorg* wordt verstaan:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

(Voorstaande definities staan in artikel 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht)

Op grond van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk vergunningvrij een bijbehorend bouwwerk te plaatsen voor mantelzorg. Artikel 2 van Bijlage II geeft mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn. Artikel 3 van Bijlage II geeft mogelijkheden die voor bouwen vergunningvrij zijn, maar wel moeten voldoen aan het bestemmingsplan.

Wanneer vergunningvrije plaatsing van een mantelzorgunit niet mogelijk is kan er eventueel wel een vergunning voor verleend worden. Dan gelden wel enkele voorwaarden. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is daarvoor onder andere het volgende opgenomen:

50.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

Mantelzorg in recreatief opstal of bijbehorend bouwwerk

b. het bepaalde in artikel 50 lid 4.4 sub c in die zin dat een recreatief opstal of een bijbehorend bouwwerk tijdelijk wordt gebruikt voor mantelzorg;

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
2. indien de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is, wordt de recreatieve opstal of het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van de bewoning weer in overeenstemming gebracht met de oorspronkelijke functie; in geval van een bijbehorende bouwwerk worden in ieder geval de sanitaire voorzieningen en de keuken verwijderd;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de mantelzorg mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

Ook is het mogelijk een bestaand bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor mantelzorg. Dit kan ook op grond van artikel 2 van Bijlage II.

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 2736919
Uw aanvraag van 29 juli 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit buiten behandeling Verzenddatum 29 oktober 2020

Geachte ,

Wij hebben van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de renovatie van de schuren aan de Skillepaadje 8 in Oudeschild.

Wij hebben uw aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (activiteit: *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*).

Besluit aanvraag niet behandelen

Wij besluiten de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteiten: *bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* niet in behandeling te nemen. Het besluit is genomen op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt uw project op grond van deze aanvraag niet realiseren

Ontbreken gegevens

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning. In verband hiermee hebben wij u op 1 september 2020 verzocht om uiterlijk 15 oktober 2020 aanvullende gegevens in te dienen. Binnen de gestelde termijn hebben wij geen aanvullende gegevens ontvangen. Voor de ontbrekende gegevens verwijzen wij u naar onze brief van 1 september 2020.

Kosten

Voor het niet in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn geen leges verschuldigd.

Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt. Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit. Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter

Zaaknummer 2736919

van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Nadere informatie

Voor vragen of overleg kunt u contact opnemen met
boven in de brief vermeld.

De contactgegevens staan

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 2736919
Uw aanvraag van 29 juli 2020

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp aanvraag omgevingsvergunning renovatie schuren Verzenddatum 1 september 2020

Geachte ,

Wij hebben van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de renovatie van twee schuren en een garage/berging op uw perceel aan het Skillepaadje 8 in Den Burg.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is niet compleet. Er ontbreken diverse gegevens die nodig zijn om de aanvraag aan het Bouwbesluit te kunnen toetsen. Het gaat om indieningsvereisten op grond van de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (MOR). In [bijlage 1](#) hebben wij opgenomen welke gegevens ontbreken.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag ook getoetst aan het bestemmingsplan. De toetsing en het resultaat daarvan vindt u in [bijlage 2](#).

De conclusie van de bestemmingsplantoets is dat de door u gevraagde omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en niet kan worden verleend met een reguliere omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om met een afwijking die in het plan is opgenomen de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Eveneens ontbreekt er een grondslag om met een kleine buitenplanse afwijking (artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Medewerking kan uitsluitend verleend worden op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3*, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide omgevingsvergunning). Hiervoor is het nodig dat u de aanvraag voorziet van een ruimtelijke onderbouwing.

Naast de aanvullingen die onder het kopje 'ontvankelijkheid' worden gevraagd, dient u ook een ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Zonder ruimtelijke onderbouwing kunnen wij uw aanvraag niet in behandeling nemen. Wij adviseren u hiervoor een deskundige op dat gebied in te schakelen.

Voor de goede orde merken wij op dat wanneer de aanvraag compleet is en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing dit niet betekent dat de vergunning ook zal worden verleend.

Zaaknummer 2736919

Termijn aanvulling

De behandelingstermijn is nu onderbroken omdat de aanvraag niet compleet is. De beslistermijn telt weer door vanaf de dag dat wij alle ontbrekende gegevens hebben ontvangen. Wij stellen de aanvraag buiten behandeling op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht als wij niet alle gegevens op 15 oktober 2020 hebben ontvangen. Wanneer het nodig is willen wij op uw verzoek die termijn eenmalig verlengen. Geef u dan op tijd aan als een verlenging van de termijn nodig is.

Procedure en beslistermijn

Wij behandelen de aanvraag conform de uitgebreide voorbereidingsprocedure en de termijn om op uw aanvraag te beslissen is zes maanden na ontvangst van de aanvraag. Als dat nodig blijkt, kunnen wij de beslistermijn met 6 weken verlengen. Onderdeel van de uitgebreide procedure is dat er een ontwerpbesluit wordt opgesteld en de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd. Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring worden zes weken ter inzage gelegd en in die periode kan eenieder daartegen zienswijzen indienen. Als wij niet binnen de wettelijke termijnen een beslissing hebben genomen, dan wordt de gevraagde omgevingsvergunning niet van rechtswege verstrekt.

Legeskosten

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht. Het betreft in ieder geval leges voor de bouwactiviteiten en voor het afwijken van het bestemmingsplan. De leges voor de bouwactiviteiten bedragen € 2,7% van de bouwkosten met een minimum van € 424,30. De leges van het afwijken van het bestemmingsplan bedragen € 2.868,35. De leges voor de welstandstoets bedragen € 39,65 en worden verhoogd met 0,11% van de bouwkosten met een maximum van € 2.174,95.

Wanneer u de gevraagde aanvullingen niet aanlevert en wij de aanvraag niet in behandeling nemen, dan worden geen leges in rekening gebracht. Leges worden ook niet in rekening gebracht als u de aanvraag intrekt voordat deze in behandeling is genomen.

Nadere informatie

Voor vragen of overleg kunt u contact opnemen met ondergetekende. De contactgegevens staan boven in de brief vermeld.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C.A.M. Dekker-Kunst



Bijlage 1

Ontbrekende gegevens op grond van de Indieningsvereisten Ministeriele regeling Omgevingsrecht (MOR):

- Artikel 2.2.1.a. Constructieve gegevens, zoals funderingsplan, vloerenplan, kapplan en constructieprincipe
Het constructieprincipe van schuur 1, schuur 2 en de garage is onvoldoende uitgewerkt, er dient een tekening met het funderingsplan, het vloerenplan en de kapplan aangeleverd te worden. Op de tekening dienen de stabiliteitsvoorzieningen en de detaillering van de constructie aangegeven te worden.
De statische berekening van schuur 1, schuur 2 en de garage ontbreekt, ook is geen verzoek ingediend om deze later aan te mogen leveren (uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden).
- Artikel 2.2.2.d. Een ventilatieberekening en/of aanduiding ventilatie- en spuivoorzieningen alsmede aan- afvoer van verbrandingsgassen.
Van de garage dient de ventilatievoorziening aangegeven te worden op tekening inclusief de vereist capaciteit.
- Artikel 2.2.5.e. Brandveiligheidsinstallaties.
De blusmiddelen in schuur 1 en schuur 2 dienen op tekening aangegeven te worden.
- Artikel 2.3.d. De situatietekening (bestaand en nieuw) met schaal, noordpijl, omliggende bebouwing en afstand tot perceelgrens.
Op de situatietekening ontbreekt de stolpboerderij. De bestaande woning dient als 'te slopen' aangegeven te worden.
- Artikel 2.5.a. Geveltekeningen 1:100. van een of meerdere gevels (bij straatwand: incl. belendingen).
De linker zijgevel van de garage ontbreekt op de tekening, de aangrenzende woning dient te worden gesloopt (zie vergunning 345602).
- Artikel 2.5.b. Detailtekeningen 1:5, 1:10 of 1:20. (minimaal het fundering/vloer, goot- en nokdetail).
Van de nieuwe gevels, daken en vloeren dient de detaillering aangeleverd te worden.

Bijlage 2

Toets Bestemmingsplan

De twee schuren en de garage/berging waarvoor u de vergunning vraagt zijn ooit zonder bouwvergunning gerealiseerd. In ieder geval bevinden die bouwvergunningen zich niet in het bouwarchief van de gemeente. Vast staat dat de schuren en garage/berging niet voldeden aan het (oude) bestemmingsplan Buitengebied Texel, zodat deze destijds onder het overgangsrecht van dat plan zijn gebracht.

Verder stellen wij ten aanzien van de schuren en garage/berging het volgende vast:

- Op 5 november 2001 is een bouwaanvraag ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de schuren en de garage/berging.
- Op 22 januari 2002 is de bouwvergunning geweigerd.
- Op 6 juli 2002 is het bezwaarschrift ongegrond verklaard.
- In de uitspraak van de rechtbank van 11 juli 2003 is de beslissing op bezwaar vernietigd.
- Het door het college ingediende hoger beroep is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ongegrond verklaard.
- Op 7 juni 2004 is de gevraagde bouwvergunning verleend (BV353-01).
- Op 1 februari 2008 is de bouwvergunning (BV353-01) ingetrokken, omdat van de vergunning geen gebruik is gemaakt.

De op 29 juli 2020 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de schuren en de garage/berging is identiek aan de eerder aangevraagde, verleende en weer ingetrokken bouwvergunning (BV353-01).

Verder is het volgende van belang:

- In onze brief van 16 mei 2017 is toegezegd dat er een nieuwe schuur van 220 m² mag worden gebouwd als de schuren en de garage/berging worden gesloopt. Dit is nogmaals bevestigd in de brief van 23 oktober 2019.
- Op 17 april, respectievelijk 6 november 2019 is een plan voor bouw van een nieuwe schuur voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zgn. inloopadvies) en de commissie is uiteindelijk positief over het ontwerp.
- U heeft ons vervolgens laten weten het advies van de commissie als negatief op te vatten en de nieuwe schuur niet meer te willen realiseren.
- Op 12 februari 2020 is een brief aan u gestuurd waarin wordt ingegaan op de kwestie van de nieuwe schuur en informatie wordt gegeven over vergunningsvrij bouwen.

Op de schuren en de garage/berging is op grond het nu geldende bestemmingsplan ook weer het overgangsrecht van toepassing.

In het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is het overgangsrecht als volgt geformuleerd:

64.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. *Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,*
 1. *gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
 2. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.*

- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 64 lid 1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 64 lid 1 sub a met maximaal 10%;
- c. artikel 64 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

64.2 Eenmalige afwijking

Er kan eenmalig afgeweken worden van artikel 64 lid 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

64.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

artikel 64 lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Groot verschil tussen het overgangsrecht in het oude en het nieuwe bestemmingsplan is dat in het nieuwe bestemmingsplan het overgangsrecht alleen van toepassing is op legale bouwwerken. De schuren en de garage/berging zijn nu niet legaal. Dat betekent dat ze niet gedeeltelijk vernieuwd of veranderd mogen worden.

De bestemming van het perceel is 'Wonen' (artikel 50).

De bouwregels voor gebouwen en overkappingen staan in artikel 50.2.2:

- f. de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:

Goothoogte	max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft
Dakhelling	min. 30° max. 60°
Bouwhoogte	max. 7 m

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling of oppervlakte, indien deze hoger, minder, meer of groter is;

Bij een in pandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in artikel 50 lid 2.2 d of e indien een maatvoering is aangegeven;

- g. per woning mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief de onder sub k bedoelde opstallen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning mag maximaal 100 m² bedragen, exclusief de oppervlakte zoals genoemd in sub k van dit artikel;
- i. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal in ieder geval niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning, tenzij de bestaande oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt;

Definitie bestaand (artikel 1.27):

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

Zaaknummer 2736919

De schuren en de garage/berging zijn geen 'bestaande' bouwwerken en voldoen niet aan de huidige bouwregels. Er is strijd met sub f (dakhelling), g (meer dan 2), h (oppervlakte meer dan 100 m²) en i (meer dan 80% van de oppervlakte van de woning).

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 3048783
Uw aanvraag van 24 augustus 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit buiten behandeling Verzenddatum 28 oktober 2021

Geachte

Wij hebben van u, via uw gemachtigde van bouwkundig advies en tekenburo een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over de uitbreiding van uw stolpwooning aan het Skillepaadje 8 in Den Burg.

Besluit aanvraag niet behandelen

Wij besluiten de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* niet in behandeling te nemen. Het besluit is genomen op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht. U kunt uw project op grond van deze aanvraag niet realiseren.

Ontbreken gegevens

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten uit de Regeling omgevingsrecht voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning. In verband hiermee hebben wij u op 15 september 2021 verzocht om uiterlijk 27 oktober 2021 aanvullende gegevens in te dienen. Binnen de gestelde termijn hebben wij geen aanvullende gegevens ontvangen. Voor de ontbrekende gegevens verwijzen wij u naar onze brief van 15 september 2021.

U heeft op 12 oktober 2021 een bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van onze brief van 15 september 2021. In antwoord daarop is gemeld dat er nog geen bezwaarschrift kan worden ingediend, maar dat uw brief als zienswijze bij het te nemen besluit wordt betrokken (brief van 12 oktober 2021, zaak 3072054).

Uw brief bevat niet de gevraagde aanvulling van de aanvraag. Wel reageert u op onze uiteenzetting in de brief van 15 september 2021 en daarbij horende bijlage. Uw brief van 12 oktober 2021 leidt niet tot een gewijzigd standpunt. Wij zien geen aanleiding om in het kader deze vergunningaanvraag nader in te gaan op uw brief van 12 oktober 2021.

Kosten

Voor het niet in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn geen leges verschuldigd.

Zaaknummer 3048783

Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit bij ons een bezwaarschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden of uitgereikt.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt, de gronden van het bezwaar en zo mogelijk een afschrift van het bestreden besluit.

Als een bezwaarschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland in Haarlem, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Van de indiener van een dergelijk verzoekschrift wordt een bedrag aan griffierechten geheven.

Nadere informatie

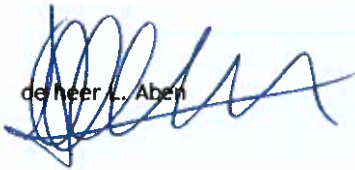
Voor vragen of overleg kunt u contact opnemen met
boven in de brief vermeld.

De contactgegevens staan

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

de heer L. Aben



Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 3048783
Uw aanvraag van 24 augustus 2021

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Procedurebevestiging en
ontvankelijkheid Verzenddatum 15 september 2021

Geachte ,

Wij hebben van u, namens uw opdrachtgever , een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de activiteit: *bouwen* ontvangen. De aanvraag gaat over het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk bij de stulp aan het Skillepaadje 8 in Den Burg.

Procedure

Wij behandelen de aanvraag conform de reguliere voorbereidingsprocedure met een standaardtermijn van 8 weken. Als dat nodig blijkt, kunnen wij de beslistermijn met 6 weken verlengen. Daarover informeren wij u tijdig. Als wij niet binnen de wettelijke termijnen een beslissing hebben genomen, dan wordt de gevraagde omgevingsvergunning van rechtswege verstrekt.

Behandeling

De aanvraag is niet compleet. U krijgt de gelegenheid de onderstaande gegevens uiterlijk 27 oktober 2021 aan te leveren.

Indieningsvereisten Ministeriele regeling Omgevingsrecht (MOR)

- Artikel 2.2.1.a. Constructieve gegevens, zoals een funderingsplan, een vloerenplan, een kapplan en het constructieprincipe.
Het constructieprincipe ontbreekt, hiervoor geldt geen uitgestelde indieningstermijn. Het gaat om het funderingsplan, een vloerenplan en een kapplan van de gehele aanbouw, inclusief de tussenbouw.
- Artikel 2.2.1.c. De detaillering van de trappen, de hellingbanen en de vloerafscheidingen (inclusief de hekwerken).
Van de trap naar de verdieping ontbreekt de detaillering inclusief de detaillering van het traphek en de leuning. Tevens ontbreekt de detaillering van de vloerafscheiding bij het trapgat.
- Artikel 2.2.1.e. Gegevens over de brandveiligheid en de rookproductie van de materialen.
- Artikel 2.2.1.f. De aanduiding van de brandcompartimenten op de tekening met de vermelding van de brandwerendheid in minuten.
Er dient aangegeven te worden of de uitbreiding binnen het brandcompartiment van de bestaande woning ligt.

Bijlage: beoordeling bouwplan 3048783.

Zaaknummer 3048783

- Artikel 2.2.1.g. De aanduiding van de brandveiligheidsvoorzieningen (de rookmelders).
In de aanbouw ontbreken de rookmelders.
- Artikel 2.2.2.c. Details waaruit de lucht- en waterdichtheid van de scheidingsconstructies blijkt.
- Artikel 2.2.4. Een aanduiding op de tekening van de thermische isolatie (de dikte, het soort en de Rc-waarde).
De isolatiewaarden van de vloer, de gevels en het dak ontbreekt. Van de glazen puien, het dak en de ramen en deuren ontbreekt de U-waarde.
- Artikel 2.2.5.d. Een rioleringsplan (VWA en HWA) met de aansluitingen.
- Artikel 2.3.a. Plattegronden van de verdiepingen en/of een doorsnedetekening van de bestaande- en nieuwe situatie.
Van de tussenbouw ontbreekt de doorsnede met de aansluiting op de bestaande woning.
- Artikel 2.3.d. Situatietekening.
Op de situatietekening dient de tussenbouw zwart gearceerd te worden als onderdeel van de uitbreiding. Nu lijkt het een los bouwwerk.
- Artikel 2.5.b. Detailtekeningen 1:5, 1:10 of 1:20 (minimaal het fundering/vloer-, het goot- en nokdetail).

Toets bestemmingsplan

Voor de planologische beoordeling van het bouwplan verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlage: beoordeling bouwplan 3048783. Wij adviseren u om gelijk met het aanvullen van de aanvraag ook de aanvraag zelf aan te passen.

Onderbreken beslistermijn

De behandelingstermijn is nu onderbroken omdat de aanvraag niet compleet is. De beslistermijn telt weer door vanaf de dag dat wij alle ontbrekende gegevens hebben ontvangen.

Wij stellen de aanvraag buiten behandeling als wij niet alle gegevens op 27 oktober 2021 hebben ontvangen. Als wij de gevraagde gegevens van u hebben ontvangen, laten wij u weten of de aanvraag compleet is en informeren wij u over het verdere verloop van de aanvraag.

Nadere informatie

Voor vragen of overleg kunt u contact opnemen met ondergetekende. De contactgegevens staan boven in de brief vermeld.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
klantenadviseur vergunningen,

Beoordeling aanvraag Skillepaadje 8 - zaak 3048783 (hoofdzaak)

Aangevraagd wordt een uitbreiding van de stolp Skillepaadje 8 in Den Burg. De bouwtekening toont een gebouw dat naast de stolp moet worden gebouwd. De stolp en het nieuw te bouwen gebouw zijn met een tussenstuk met elkaar verbonden. Het nieuw te bouwen gebouw moet worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk en niet als een uitbreiding van de stolp. Dit volgt uit de begripsbepalingen van zowel artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) als artikel 1 van het Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan Buitengebied Texel. In beide regelingen wordt onder een *bijbehorend bouwwerk* verstaan:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak.

De aanvraag is in eerste instantie getoetst aan de regels voor vergunningsvrij bouwen (artikel 2, lid 3, Bijlage II Bor). Op basis van de oppervlakte van het perceel en het bebouwingsgebied mag er tot 150 m² vergunningsvrij worden bijgebouwd.

In het achtererf- en bebouwingsgebied staan nu geen bijbehorende bouwwerken (zie foto in deelzaak integrale afstemming). De westelijk gelegen schuur is gesloopt. De oostelijk gelegen schuur en de garage/berging staan niet in bebouwingsgebied. Er mag dus nog vergunningsvrij worden gebouwd (tot 150 m²). Om vergunningsvrij te kunnen zijn op grond van artikel 2, Bijl. II Bor, mag het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan 5 meter. Het bijbehorende bouwwerk is wel hoger dan 5 meter. Op basis van de ingediende aanvraag moet worden geconcludeerd dat het nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerk niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.

Het bouwplan moet daarom voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.

Bij toetsing van de aanvraag wordt getoetst aan de bouwregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Deze zijn opgenomen in artikel 51.2.2 (Reparatieplan). De volgende regels gelden dan:

f. *de maatvoering van een bijbehorend bouwwerk moet voldoen aan het volgende bouwschema:*

Goothoogte	<i>max. 3 m, dan wel gelijk aan de hoogte van de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag + 0,25 m als het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft</i>
Dakhelling	<i>min. 30° max. 60°</i>
Bouwhoogte	<i>max. 7 m</i>

of maximaal de bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling of oppervlakte, indien deze hoger, minder, meer of groter is;

Bij een in pandig bijbehorend bouwwerk wordt de goot-, bouwhoogte en dakhelling van het woonhuis gehanteerd als uitgangspunt, zoals weergegeven in artikel 51 lid 2.2 d of e indien een maatvoering is aangegeven;

- g. *per woning mogen maximaal twee bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief de onder sub k bedoelde opstallen;*
- h. *de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning mag maximaal 100 m² bedragen, exclusief de oppervlakte zoals genoemd in sub k van dit artikel;*
- i. *de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping zal in ieder geval niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van de woning, tenzij de bestaande oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte bedraagt;*

Vastgesteld wordt dat op dit moment op het perceel al twee bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn, namelijk twee schuren en een garage/berging.

De bestaande bijbehorende bouwwerken zijn ooit zonder de daarvoor vereiste vergunning gebouwd en kunnen om die reden niet onder het overgangsrecht worden gebracht en evenmin als 'bestaande' bouwwerken worden aangemerkt.

Onder bestaand wordt verstaan (artikel 1.27):

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wabo aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp; ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

In de aanvraag is een foto bijgevoegd van een bestaand opstal dat wordt verwijderd. Dat gaat om de garage/berging. Op de ontwerptekening B2 staat "bestaande bebouwing te verwijderen" en daarbij wordt de westelijk gelegen schuur aangeduid, alsmede de oude en inmiddels al gesloopte woning met een daarbij behorend schuurtje. De oostelijk gelegen schuur blijft volgens de aanvraag in stand. Onduidelijk is wat er met de garage/berging gaat gebeuren. De foto en de ontwerptekening over de te slopen bouwwerken komen in ieder geval niet met elkaar overeen.

Het bouwplan voldoet nu niet aan de regels van het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte van 100 m² die aan bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan wordt overschreden. De westelijk gelegen schuur is namelijk al groter dan 100 m².

Afhankelijk van wat er wordt gesloopt zijn er nu ook al twee bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig en met het verleende van de aangevraagde vergunning worden dat er drie. Dat is één bijbehorend bouwwerk te veel. Ook als één van de twee bestaande bijbehorende bouwwerken wordt gesloopt blijft de totale oppervlakte met de nieuwbouw meer dan 100 m².

Wij hebben een toezegging gedaan dat er een nieuw bijbehorend bouwwerk van 220 m² mag worden gebouwd als de hiervoor genoemd bestaande drie bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Het nieuw aangevraagde bijbehorende bouwwerk voldoet op basis van een eerste beoordeling wel aan de bouwregels voor de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

Voor wat betreft het gebruik moet op basis van de aanvraag worden vastgesteld dat het nieuw te bouwen bouwwerk voor bewoning gebruikt gaat worden. Er lijkt een zelfstandige wooneenheid in te worden gevestigd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een bijbehorend bouwwerk tijdelijk te gebruiken voor mantelzorg. Uit de aanvraag kan echter niet worden opgemaakt dat het gaat over mantelzorg. U geeft in een email van 10 september 2021 echter wel aan dat het zou gaan om mantelzorg. Het bijbehorende bouwwerk mag echter niet worden opgericht voor mantelzorg. Als de mantelzorg eindigt moet het bijbehorende bouwwerk weer in overeenstemming worden gebracht met de oorspronkelijke functie en moeten de woonvoorzieningen worden verwijderd.

Een losse mantelzorgunit mag echter wel worden geplaatst, tijdelijk. Het gaat hier echter niet om een tijdelijke unit.

De aanvraag zoals die nu is gedaan is in strijd met de regels voor vergunningsvrij bouwen en ook in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend.

Wat is er mogelijk om het aangevraagde bijbehorende bouwwerk te kunnen bouwen?

Twee opties:

1. Om vergunningsvrij te kunnen bouwen mag de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer zijn dan 150 m². Bovendien moeten de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn gesitueerd en mogen niet hoger zijn dan 5 meter.
2. Om met een vergunning te kunnen bouwen moet in ieder geval meer worden gesloopt, zodat de gezamenlijke oppervlakte niet meer is dan 100 m² en er maximaal twee bijbehorende bouwwerken zijn. De toezegging voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk van 220 m² geldt alleen in combinatie met de sloop van alle bestaande bijbehorende bouwwerken. Ook moet het gebruik worden aangepast. Als er sprake is van mantelzorg kan de vergunning ook voor het afwijken van de gebruiksregels worden aangevraagd/verleend.

Bij optie 1 geldt dat een aanvraag omgevingsvergunning niet nodig is. Ook gelden er geen redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit geen beoordeling maakt van het plan. Wel kan achter worden gecontroleerd of de bouw in overeenstemming is met de regels voor vergunningsvrij bouwen. Als dat niet het geval is kan er handhavend worden opgetreden.

Bij optie 2 geldt dat de aanvraag moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal daarover dan advies uitbrengen. Dit advies wordt pas gevraagd als de aanvraag is aangepast of de mogelijkheid daarvoor niet wordt gebruikt.

20210324-1036



3SRRC08525309

Postadres
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Bezoekadres
Emmalaan 15
1791 AT Den Burg

T 14 0222
F 0222 - 362287
E gemeente@texel.nl
I www.texel.nl

Zaaknummer 2961166

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Voornemen tot aanschrijven
verwijderen nieuwe
stolpwoning

Verzenddatum

24 MAART 2021

Geachte _____,

Op 24 maart 2021 hebben wij de omgevingsvergunning van 21 september 2015 voor de nieuwbouw van een stolpwoning aan het Skillepaadje 8 in Den Burg (zaak 345602) ingetrokken. Dit betekent dat de nieuwe stolpwoning die u heeft gebouwd daar nu zonder de vereiste omgevingsvergunning staat. Dit is een overtreding en daartegen willen wij handhavend optreden. Daarover gaat deze brief.

Leeswijzer

In deze brief leggen wij u uit waarom wij van plan zijn u aan te schrijven. Onder het kopje "constateringen" staat vermeld wat er is vastgesteld. Daarna staat vermeld welke wettelijke bepalingen zijn overtreden (kopje "overtredingen"). Onder "legalisatieonderzoek" geven wij aan of de overtreding kan worden opgeheven. Vervolgens wordt onder "handhaving" de bevoegdheid tot handhaving omschreven. Het onderdeel "belangenafweging" gaat over de afweging van uw belang ten opzichte van het algemeen belang. Daarna komt onder "voornemen aanschrijving" aan de orde welke maatregelen wij willen nemen. Onder "zienswijze" is vermeld hoe u kunt reageren op deze brief. Tot slot leest u wat u kunt doen om te voorkomen dat wij u echt gaan aanschrijven.

Constateringen

U heeft op het perceel Skillepaadje 8 in Den Burg (kadastraal perceel O-1139) een nieuwe stolpwoning gebouwd. Dit heeft u gedaan op grond van een omgevingsvergunning die op 21 september 2015 aan u is verleend (zaak 345602). Op 24 maart 2021 hebben wij die omgevingsvergunning ingetrokken (zaak 2648398). Voor de redenen van de intrekking verwijzen wij naar het intrekkingbesluit. Het intrekken van de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de geldige titel voor de bouw van de nieuwe stolpwoning is vervallen.

Op het perceel staan nu twee woonhuizen/woningen.

Van toepassing is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het Reparatieplan Buitengebied Texel. Het perceel heeft de bestemming Wonen.

Zaaknummer 2961166

Overtredingen

U heeft een nieuwe stolpwooning gebouwd waarvoor u nu geen vergunning meer heeft. Dit is een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) waarin is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo). Het is verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder omgevingsvergunning in stand te laten (artikel 2.3a, eerste lid, Wabo).

Ook het aanwezig zijn van twee woonhuizen/woningen is een overtreding, omdat volgens het bestemmingsplan slechts één woonhuis/woning toegestaan op het perceel. Dit staat in artikel 50.2.2, sub c van de bestemmingsplanregels.

Legalisatieonderzoek

Wij zijn verplicht om te onderzoeken of de overtredingen kunnen worden gelegaliseerd. Legaliseren houdt in dat het onrechtmatig karakter van een overtreding verdwijnt door bijvoorbeeld de verlening van een vergunning. Het verlenen van een nieuwe vergunning is op dit moment niet aan de orde. Wie zien nu geen mogelijkheden om de overtreding te legaliseren.

Handhaving

Wij zijn bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ter uitvoering van wetten, algemene maatregelen van bestuur en gemeentelijke verordeningen (artikel 125 van de Gemeentewet). Het toepassen van bestuursdwang omvat onder meer het door of namens ons op uw kosten ongedaan maken van de illegale situatie. In plaats van bestuursdwang zijn wij bevoegd een last onder dwangsom op te leggen (artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht).

Belangenafweging

Wij zijn van mening dat wat hiervoor onder "overtredingen" genoemde wet- en regelgeving is genoemd zwaarder dient te wegen dan uw belang bij het ongewijzigd in stand houden van de huidige situatie. Het is niet aanvaardbaar dat bouwwerken worden gebouwd en in stand worden gehouden zonder de vereiste vergunning. Ook is het niet aanvaardbaar dat meer woonhuizen/woningen aanwezig zijn dan het bestemmingsplan toestaat. Daarnaast houden wij rekening met het feit, dat niet optreden tegen deze illegale situatie precedentwerking zou kunnen hebben. Dit betekent dat als wij een uitzondering voor u zouden maken, wij dit ook in latere soortgelijke gevallen moeten doen. Dat vinden wij ongewenst.

Voornemen aanschrijving

Gelet op het vorenstaande hebben wij het voornemen u onder oplegging van een last onder dwangsom of bestuursdwang aan te schrijven tot het ongedaan maken van de genoemde overtredingen. Bij een dwangsom krijgt u de verplichting om een geldsom te betalen. Die verplichting vervalt als u binnen de gestelde termijn aan de last heeft voldaan. De last is wat u moet doen om de overtreding op te heffen. Bij bestuursdwang wordt de overtreding door feitelijke maatregelen op uw kosten opgeheven. Hieronder leest u wat u kunt doen om te voorkomen dat wij handhavend gaan optreden.

De last die wij u willen opleggen is de volgende:

Binnen zes maanden na verzending van het besluit dient de nieuwe stolpwooning Skillepaadje 8 in Den Burg te zijn verwijderd en verwijderd te worden gehouden.

Onder de nieuwe stolpwooning wordt verstaan de woning die volgens de ingetrokken omgevingsvergunning van 15 september 2015 (zaak 345602) is gebouwd.

Wanneer niet binnen de begunstigingstermijn aan de last wordt voldaan verbeurt u een dwangsom ineens van € 175.000,00.

Zaaknummer 2961166

De begunstigingstermijn hebben wij in afwijking van de Beleidsregels juridische handhaving gemeente Texel gesteld op zes maanden. Dit vinden wij hier een redelijke termijn waarbinnen aan de last kan worden voldaan.

Voor de hoogte van de dwangsom hebben wij ervoor gekozen het bedrag van de bouwsom van de nieuwe stolpwooning te hanteren.

Zienswijze

Wij stellen u in de gelegenheid om binnen vier weken na dagtekening van deze brief uw zienswijze kenbaar te maken (artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht). Wij geven er de voorkeur aan dat u deze zienswijze schriftelijk bij ons indient. Uw zienswijze wordt bij de verdere besluitvorming betrokken.

Hoe voorkomt u een aanschrijving?

U kunt het definitief opleggen van een last onder dwangsom voorkomen door op korte termijn de overtreding op te heffen.

Het oorspronkelijke doel was de sloop van de oude woning. Dat is voor iedereen nog steeds de beste oplossing. Alleen omdat u dat niet heeft gedaan is het nodig de handhavingsmaatregelen te nemen die in deze brief staan. Wanneer u op korte termijn overgaat tot sloop van de oude woning kunnen wij ons standpunt eventueel herzien. Dit betekent dat wij de overtreding dan als opgeheven beschouwen en afzien van een aanschrijving.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Texel,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving,

mevrouw C. M. Bekker-Kunst

