

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)  
I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer	3484140	Contactpersoon	
Uw aanvraag	2 augustus 2024	Telefoonnummer	
		E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning (omgevingsplan)	Verzenddatum	11 november 2024

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde B. Blom, een omgevingsvergunning aan voor de Jan Ayeweg 5 in Den Hoorn. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteiten aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over het bouwen van een woning met bijgebouw.

**Besluit**

U krijgt een vergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan), voor het bouwen van een woning met bijgebouw en deze in stand te houden en te gebruiken.

U krijgt geen vergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch), voor het bouwen van een woning met bijgebouw.

De gewaarmerkt stukken en de bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

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

**Procedure**

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

### Gewaarmerkte stukken

- Bijlage 1/5 5849 ontwerp 2024-07-03 (ingediend op 26-08-2024).  
Bijlage 2/5 BA-01 Jan Ayeweg 5 240729 (ingediend op 26-08-2024).  
Bijlage 3/5 BA-02 Jan Ayeweg 5 gew240826 (ingediend op 26-08-2024).  
Bijlage 4/5 DE-01 Jan Ayeweg 5 240729 (ingediend op 26-08-2024).  
Bijlage 5/5 DE-02 Jan Ayeweg 5 240729 (ingediend op 26-08-2024).

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

- Aanvraagformulier met zowel de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Bouwactiviteit (technisch), met het verzoeknummer 2024080200064 000 (d.d. 02-08-2024) en verzoeknummer 2024080200064 001 (ingediend op 26-08-2024).
- AERIUS-projectberekening (d.d. 02-08-2024).
- AERIUS randeffect projectberekening (d.d. 02-08-2024).
- Berekeningen Bbl Jan Ayeweg 5 240708 (d.d. 02-08-2024).
- PR24-01685 Bouwfysische berekening (d.d. 02-08-2024).
- Rapport bodem 2023324 Jan Ayeweg 5 te Den Hoorn (d.d. 02-08-2024).
- Rapport grond Jan Ayeweg 5 Den Hoorn 7426-23 (d.d. 02-08-2024).
- Veiligonderhoud Jan Ayeweg 5 240729 (d.d. 02-08-2024).
- WKO-bodemwaterwarmtepomp check onder voorwaarden (d.d. 02-08-2024).

### Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ xxxx
Beoordeling overig onderzoeksrapport	€ xxxx
Totaal	€ xxxx

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

### Wanneer trekken wij de vergunning in?

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](mailto:Toezicht@texel.nl).

### Wat is van belang bij de werkzaamheden?

- *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)*  
Uw aanvraag omgevingsvergunning valt onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Dit betekent dat u een kwaliteitsborger moet inhuren. Op de website Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw ([www.tlokb.nl](http://www.tlokb.nl)) vindt u een lijst met kwaliteitsborgers.

U mag niet beginnen met bouwen voordat u een complete bouwmelding heeft ingediend via het Omgevingsloket. Dit doet u minimaal 4 weken voor de bouw begint. Hier geeft u ook aan wie uw kwaliteitsborger is. Meer over wat u moet regelen voor de Wkb leest u op [www.texel.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb/](http://www.texel.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb/).

- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*  
Ook als de woningen worden gebouwd onder de Wkb geldt dat elk bouwwerk moet voldoen aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het toezicht kunnen wij hierop controleren.  
Van belang is dus dat de vergunninghouder zelf verantwoordelijk is en blijft voor een goede toepassing van het Bbl.
- *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.
- *Houdt u voor en tijdens de bouwwerkzaamheden aan de natuurbeschermingsregels*  
In de Omgevingswet staat dat u beschermde plant- en diersoorten 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>).
- *Graven in de bodem*  
Voor de realisering van de woning zullen er t.b.v. het bouwrijp maken van de locatie naar verwachting wel graafwerkzaamheden in de bodem gaan plaatsvinden. Bij de aanvraag is een bodemonderzoek van 30 maart 2023 gevoegd. Als er graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie dan moet op grond van paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een melding graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde worden ingediend in het omgevingsloket. Dit geldt als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m<sup>3</sup>.
- *Bodemwarmtesystemen*  
Bij de aanvraag is een document gevoegd voor de verkenning van de mogelijkheden tot toepassing van bodemwarmtesystemen. Dergelijke systemen zijn onder voorwaarden toepasbaar omdat uit de toetsing blijkt dat er aandachtsgebieden in de directe omgeving van de locatie aanwezig zijn. Mogelijk is hierop een Bal Milieu Belastende Activiteit (MBA) of bruidsschat MBA van toepassing. De gemeente (gesloten systemen) of de provincie (open systemen) kan hiervoor het bevoegde gezag zijn.

U wordt geadviseerd, om voor de activiteit graven in de bodem en het toepassen van een bodemwarmtesysteem onder de omgevingswet, een vergunningencheck te doen in het Omgevingsloket om te bepalen of aanvullende toestemmingen/informatieplichten van toepassing zijn. De vergunningverlening, het toezicht en de handhaving milieu voor Texel is belegd bij OD NHN. OD NHN zal dan ook de uiteindelijke toetsing op graafwerkzaamheden in de bodem en toepassen van gesloten bodemwarmtesystemen uitvoeren. Als een open bodemwarmtesysteem wordt toegepast dan moet voor eventueel benodigde toestemmingen contact worden opgenomen met de Provincie Noord Holland.

- *Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden*  
Bij de stukken is een AERIUS-berekening voor de sloop en bouwfase gevoegd. Naar verwachting zal de gebruiksfase niet negatief wijzigen t.o.v. de referentiesituatie. Bij de berekeningen is saldering t.o.v. de referentiesituatie toegepast. De berekeningen zijn beoordeeld en worden als realistisch beschouwd. Op basis van aangeleverde gegevens kan worden geconcludeerd dat er op basis van de uit te voeren activiteiten t.o.v. de referentiesituatie geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Duin en Lage land Texel te verwachten zijn.

#### **Bezwaar**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. 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.

Wij wensen u veel succes met uw bouwwerkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer, R. de Waard  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.

## **BIJLAGE - Onderbouwing besluit (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 tijdelijk omgevingsplan.
- De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Buitengebied Texel 2013 en de daarbij behorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Agrarisch - Oude land (artikel 5) en Waarde Archeologie 3 (artikel 56) van toepassing.
- Op 15 mei 2023 is met een wijzigingsprocedure de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Plattelandswoning' opgenomen voor het perceel.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, met uitzondering van de goothoogte van het woonhuis.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de goothoogte van een woonhuis maximaal 3,50 meter bedragen. De goothoogte van het bouwplan bedraagt 3,55 meter en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Wij hebben u op 26 augustus 2024 in de gelegenheid gesteld het bouwplan hierop aan te passen.
- Het bouwplan is op 26 augustus 2024 aangepast, waarbij de goothoogte is verlaagd tot de toegestane maximum van 3,50 meter. Hiermee past het bouwplan binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan.
- Op 24 september 2024 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd.
- Het plan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
- 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 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet, waarin staat de beslistermijn eenmalig met maximaal 6 weken kan worden verlengd.
- Artikel 22.26 van het tijdelijk 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.

Zaaknummer 3484140

**BIJLAGE - Onderbouwing besluit (technisch)**

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

**Beoordeling**

Voor uw aanvraag is geen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) nodig.  
Om die reden verlenen wij u geen vergunning. Dit noemen wij ook wel een  
'positieve weigering'.