

**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 3658451  
Uw aanvraag van 10 september 2025

Contactpersoon  
Telefoonnummer  
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 4 november 2025

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde Bouwkundig advies & tekenburo Dirk Koster, een omgevingsvergunning aan voor Peperstraat 5 in Oosterend. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over het verbouwen van een winkelpand met woning tot 3 woningen.

**Besluit**

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (technisch) voor het verbouwen van een winkelpand met woning tot 3 woningen.

Hierbij moet voldaan worden aan de onderstaande voorschriften.

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

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

**Voorschriften**

De onderstaande voorschriften zijn van toepassing:

- De vluchtroutes van de woningen zijn voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555. Het gaat hierbij om de hele vluchtroute tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woning. In aanvulling op tekening B1 moeten ook de ruimten 0.8, 0.1 en 0.4 voorzien zijn van rookmelders.
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de brandcompartimenten van woning 1, woning 2 en woning 3 is ten minste 30 minuten (artikel 5.13, Bbl).

De brandscheidingen tussen de woningen dienen daarom een brandwerendheid van ten minste 30 minuten op de criteria E I (vlambaarheid en isolatie) te bezitten, bepaald volgens de NEN 6069. De op tekening aangegeven hogere waarde van 60 minuten is een niet-wettelijke voorziening.

- De weerstand tegen rookdoorgang tussen de beschermde sub-brandcompartimenten van woning 1, woning 2 en woning 3 is R200, bepaald volgens de NEN 6075.

### **Aandachtspunten**

Gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) dienen de informatieplichten 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden' en 'Stikstofemissie bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden' aangeleverd te worden (artikel 7.5, lid c, Besluit bouwwerken leefomgeving).

### **Procedure**

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd die in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet is opgenomen.

### **Ontvankelijkheid**

- De bijlagen bij de aanvraag waren niet voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. Op 25 september 2025 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 2 oktober 2025 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.

### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/5 24-454-B1-4 (d.d. 02-10-2025).

Bijlage 2/5 24-454-B4-1 (d.d. 02-10-2025).

Bijlage 3/5 KOMO attest GYPROC scheidingswanden (d.d. 02-10-2025).

Bijlage 4/5 Peperstraat 5 constructie (d.d. 04-10-2025).

Bijlage 5/5 Peperstraat 5 constructierapport (d.d. 04-10-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 20250910 01901 000 (d.d. 10-09-2025), 20250910 01901 001 (d.d. 02-10-2025), 20250910 01901 002 (d.d. 04-10-2025), 20250910 01901 003 (d.d. 17-10-2025) en 20250910 01901 004 (d.d. 20-10-2025).
- Scan machtiging (d.d. 10-09-2025).
- HABITO (d.d. 10-09-2025).

### **Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden**

- *Start werkzaamheden*

Met bouwen mag pas worden begonnen als u ons geïnformeerd heeft over de start van de (bouw)werkzaamheden. Dit is altijd nodig. U moet de gemeente minimaal 2 werkdagen voordat gestart wordt met de werkzaamheden informeren.

- **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](mailto:Toezicht@texel.nl).

#### **Wat is van belang bij de werkzaamheden?**

- **Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving**  
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.
- **Houd u voor en tijdens de bouwwerkzaamheden aan de natuurbeschermingsregels**  
In de Omgevingswet staan ook regels over beschermde plant- en diersoorten en dat u die niet mag verstoren of doden. Ook mag u hun vaste rust- en verblijfplaatsen niet beschadigen of kapotmaken. Een erkende ecooloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecooloog wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat en hoe u plant- en dier kunt beschermen.  
Meer informatie kunt u vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) (<https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur>).

#### **Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?**

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

### Bezwaarclausule

Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een '*verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening*' worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

### Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (technisch)	€ <u>xxxx</u>
Totaal	€ xxxx

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

Wij wensen u succes met de (bouw)werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage(n)  
Bouwactiviteit (technisch)

## **BIJLAGE - Bouwactiviteit (technisch)**

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

### **Beoordeling**

De aanvraag gaat over het verbouwen van een winkelpand met woning tot 3 woningen.

- 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 Besluit bouwwerken leefomgeving beperkt hebben tot de constructieve opzet, brandveiligheid en gezondheid.
- Het is aannemelijk gemaakt dat het gevraagde bouwplan voldoet aan het Bbl, als wordt voldaan aan de voorschriften.

### **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.