

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 3636643
Uw aanvraag van 3 juli 2025
Kenmerk 2464

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 16 december 2025

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Postweg 91 in De Cocksdorp. 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 bedrijfspand.

De aanvraag voor de Bouwactiviteit (technisch) is op 8 oktober 2025 ingetrokken omdat deze niet van toepassing is op deze aanvraag.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het bouwen van een bedrijfspand.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplanse afwijking) voor het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Afwijken van regels in het omgevingsplan) voor het bouwen met een afwijkende bouwhoogte.

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.

Let op! Uw aanvraag valt onder de Wet Kwaliteitsborging. U mag het project pas uitvoeren nadat er een complete bouwmelding is ingediend.

Voorschrift

Het onderstaande voorschrift is van toepassing:

- *Gescheiden afvoer van water*
Het vuilwater moet worden afgevoerd door middel van een aansluiting op het vuilwaterriool. Het hemwater moet gescheiden worden opgevangen op locatie en/of volgens de volgende voorkeursvolgorde te worden behandeld:
 - hergebruik;
 - lozen op omliggend oppervlaktewater;
 - lozen in de bodem;
- *Contact*
Voor een nieuwe rioolaansluiting of een wijziging op de bestaande rioolaansluiting moet u ten minste 4 maanden voor de gewenste ingebruikname van de rioolaansluiting een aanvraag indienen. Dit aanvraagformulier is te vinden op de gemeentelijke website: Aanvraagformulier-rioolaansluiting.pdf (www.texel.nl).

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 28 juli 2025 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 30 juli 2025 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 13 augustus 2025 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 8 oktober 2025 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 13 augustus 2025 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Opschorten beslistermijn

- Op 18 september 2025 heeft u een verzoek gedaan tot het opschorten van de beslistermijn met 6 weken (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/5 S03 Situatie - bestaand (d.d. 08-10-2025).

Bijlage 2/5 S01 Situatie - Nieuw (d.d. 30-10-2025).

Bijlage 3/5 20.1 Plattegronden (d.d. 30-10-2025).
Bijlage 4/5 20.2 Gevels - Doorsnedes (d.d. 30-10-2025).
Bijlage 5/5 Onderbouwing_afwijking_Postweg91 etfal (d.d. 12-11-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 20250703 01316 000 (d.d. 03-07-2025), 20250703 01316 001 (d.d. 30-07-2025), 20250703 01316 002 (d.d. 08-10-2025), 20250703 01316 003 (d.d. 08-10-2025), 20250703 01316 004 (d.d. 30-10-2025) en 20250703 01316 005 (d.d. 12-11-2025).

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?

- *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) 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/.
- *Vergunning Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*
U dient te controleren of u een vergunning nodig heeft bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 230 m² moet er binnen hetzelfde peilgebied 15% van de oppervlakte ervan als verbreed of nieuw oppervlaktewater graven worden.
- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*
Ook als er bouwwerken 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.

- *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>).
- *Stikstof*
Wij adviseren u te onderzoeken of u een omgevingsvergunning nodig heeft voor een Natura-2000 activiteit. Of de stikstofemissie als gevolg van een activiteit leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, kan worden berekend met het wettelijk voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator.
Als blijkt dat een activiteit effect heeft op een Natura 2000-gebied en significante gevolgen op voorhand niet zijn uit te sluiten, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor een Natura 2000-activiteit via Home - Omgevingsloket (<https://www.overheid.nl>).
- *Bodem*
 - ✓ Als voor de gewenste ontwikkeling graafwerkzaamheden worden uitgevoerd moet er op grond van paragraaf 4.119 van het Bal een melding graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde worden ingediend in het omgevingsloket. Dit moet worden gedaan als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³.

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)	€	xxxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplannen)	€	xxxx
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€	xxxx
Totaal	€	xxxx

Zaaknummer 3636643

U krijgt een rekening om dit bedrag aan ons te betalen.
Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.¹

¹ **Bijlage(n)**

Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

BIJLAGE - Bouwactiviteit (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 aanvraag gaat over het bouwen van een bedrijfspand.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Bedrijf (artikel 8) met een gebiedsaanduiding van luchtvaartverkeerszone - 1b (artikel 61.2), luchtvaartverkeerszone - 2 (artikel 61.3) en luchtvaartverkeerszone 3 (art 61.4) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan, met uitzondering van de bouwhoogte van het bedrijfspand en het bouwen met een afwijkende dakhelling. Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie bijlage 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.
- 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 22.26 van het tijdelijke 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 tijdelijke 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 tijdelijke omgevingsplan.

BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

- De aanvraag gaat over het bouwen van een bedrijfspand.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Bedrijf (artikel 8) met een gebiedsaanduiding van luchtvaartverkeerszone - 1b (artikel 61.2), luchtvaartverkeerszone - 2 (artikel 61.3) en luchtvaartverkeerszone 3 (art 61.4) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan voor wat betreft de dakhelling en bouwhoogte.
- Op grond van de beoordelingsregels moet de dakhelling van een gebouw minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. Het bouwplan wordt uitgevoerd met een dakhelling van 25 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- In het tijdelijke omgevingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dakhelling in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. De onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel is het bouwen met een afwijkende dakhelling stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 8,5 meter bedragen. Het bouwplan wordt uitgevoerd met een bouwhoogte van 10 meter en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag is daarom aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).
- Om af te kunnen wijken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

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 22.280 van het tijdelijke omgevingsplan waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.