

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	3683531	Contactpersoon	
Uw aanvraag van	13 november 2025	Telefoonnummer	
Uw kenmerk	2468	E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	11 maart 2026

Geachte XXX

U vroeg, via uw gemachtigde XXX, een omgevingsvergunning aan voor Stenenplaats 6 in Den Burg. 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 vervangen van een kap en de verbouw van een woonhuis.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het vervangen van de kap en de verbouw van het woonhuis.
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen met een afwijkende goothoogte en het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Bouwactiviteit (technisch) voor het vervangen van de kap en de verbouw van het woonhuis als wordt voldaan aan 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 constructieberekeningen en tekeningen dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Texel ter beoordeling te worden aangeboden. Pas na goedkeuring van deze berekeningen kan worden begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden.
- De berekening bevat gegevens over de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit), sonderingen en funderingsadvies en de uiterste

grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (artikel 7,16, lid 1 Omgevingsregeling).

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 4 december 2025 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 10 december 2026 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 omgevingsplan.
- Wij hebben u op 29 januari 2026, 19 februari 2026 en 25 februari 2026 via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 2 februari 2026, 19 februari 2026 en 9 maart 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 14 januari 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Opschorten beslistermijn

- Op 25 februari 2026 hebben wij een verzoek ontvangen om de beslistermijn op de aanvraag met 2 weken op te schorten (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/8	S01 Situatie (d.d. 22-10-2025).
Bijlage 2/8	20.1 Gevels - Doorsnedes (d.d. 30-01-2026).
Bijlage 3/8	20.2 Plattegronden (d.d. 08-12-2025).
Bijlage 4/8	20.3 Voorgevel - wijziging (d.d. 30-01-2026).
Bijlage 5/8	30 Technische tekeningen (d.d. 08-12-2025).
Bijlage 6/8	40 Details (d.d. 08-12-2025).
Bijlage 7/8	2468 - ETFAL Goothoogte (d.d. 09-03-2026).
Bijlage 8/8	2468 Afwijkende dakhelling (d.d. 08-12-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en omgevingsplanactiviteit met verzoeknummer(s) 20251113 00065 000 (ingediend op 13-11-2025) en 20251113 00065 001 (ingediend op 10-12-2025).
- Besi Rapport (d.d. 08-12-2025).
- Toestemming mede-eigenaar (d.d. 10-12-2025).
- 2468 - constructie vrijstelling (d.d. 13-11-2025).

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.

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 vóórdát 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>).

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)	€ XXX
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€ XXX
Commissie omgevingskwaliteit	€ XXX
Bouwactiviteit (technisch) 1,93% x € XXX	€ <u>XXX</u>
Totaal	€ XXX

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

Wij wensen u succes met de (bouw)werkzaamheden.

Zaaknummer 3683531

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

Mevrouw A.M.T. Wezel
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving¹

¹ **Bijlage(n)**

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Bouwactiviteit (technisch)

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 omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het vervangen van een kap en de verbouw van een woonhuis.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Centrum - 1 (artikel 8), Waarde - Archeologie 2 (artikel 35) met een minimale dakhelling van 30 en een maximale dakhelling van 60 graden en een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan met uitzondering van de maximale goothoogte en de 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 bouwhoogte van het gebouw mag op grond van de beoordelingsregels voor Centrum - 1 (artikel 8) ten hoogste die van de aanduiding maximum bouwhoogte (10 meter) bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen. In de bestaande situatie is de bouwhoogte 12,1 meter. De nieuwe kap heeft een bouwhoogte van maximaal 11,57 meter en past daarmee binnen de beoordelingsregels.
- De aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 7 januari 2026 en voldoet na aanpassing aan redelijke eisen van welstand.

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 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.
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.

BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het vervangen van een kap en de verbouw van een woonhuis.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Centrum - 1 (artikel 8), Waarde - Archeologie 2 (artikel 35) met een minimale dakhelling van 30 en een maximale dakhelling van 60 graden en een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor wat betreft de maximale goothoogte en de dakhelling.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. Het bouwplan wordt deels uitgevoerd met een dakhelling van 68 graden en deels met een plat dak en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid waarbij de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden 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 en deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Naar ons oordeel wordt met de afwijkende dakhelling geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Op grond van de beoordelingsregels voor Centrum - 1 (artikel 6) mag de maximale goothoogte ten hoogste 7 meter bedragen. Het bouwplan wordt deels uitgevoerd met een goothoogte van 9,7 meter. En is hiermee in strijd met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan biedt voor het bouwen met een afwijkende goothoogte géén afwijkingsmogelijkheid.
- Daarom is de aanvraag aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' (Etfal).
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd (Etfal). Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

- Uit de aangeleverde onderbouwingen 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 bouwen met een afwijkende goothoogte en dakhellingen.

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 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.

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 vervangen van een kap en de verbouw van een woonhuis.
- 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.