

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	3721841	Contactpersoon	
Uw aanvraag van	13 februari 2026	Telefoonnummer	
Kernmerk	2474	E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	20 april 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Epelaan 38 in De Koog. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan).

De aanvraag gaat over het uitbreiden van een woning.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het uitbreiden van een woning.

Hierbij moet voldaan worden aan het onderstaande voorschrift.

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

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

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 hemelwater moet gescheiden worden opgevangen op locatie en/of volgens de volgende voorkeursvolgorde te worden behandeld:
 - Hergebruik;
 - Lozen in de bodem;
 - Gescheiden naar de erfgrans gebracht om aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolaansluiting.pdf (texel.nl).

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 \(texel.nl\)](#).

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 voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 20.1 Ontwerptekening Totaal (d.d. 13-02-2026).

Bijlage 2/2 BB26-031 Epelaan 38 te De Koog - VBO (d.d. 25-03-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) met verzoeknummer 20260213 00673 000 (d.d. 13-02-2026) en 20260213 00673 001 (d.d. 25-03-2026).

Informeer ons over de start en beëindiging van de werkzaamheden

- *Start werkzaamheden*
Met bouwen en/of werkzaamheden uitvoeren mag pas worden begonnen als u ons geïnformeerd heeft over de start van de werkzaamheden. Dit is altijd nodig. U moet de gemeente minimaal 2 werkdagen voordat gestart wordt met de werkzaamheden informeren. Dit kan door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.
- *Beëindiging van de werkzaamheden*
Vóór het in gebruik nemen van een bouwwerk en/of perceel moet u ons eerst informeren over het beëindigen van de werkzaamheden. Dit moet de eerste dag na het beëindigen van de werkzaamheden. Hiermee controleert de gemeente of de werkzaamheden volgens de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd. Dit kan door een e-mail te sturen naar Toezicht@texel.nl.

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 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>).
- *Bodem*
 - ✓ De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond die men niet meer op de locatie kwijt kan, kan afgevoerd worden naar een erkende verwerker (grondbank). Een andere mogelijkheid voor de afvoer van deze grond betreft toepassing buiten de locatie conform paragraaf 3.2.26 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
 - ✓ 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.

Zaaknummer 3721841

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Beoordeling milieukundig bodemrapport 2x	<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 R. Westbroek,
manager Beleid & Vergunningen

1

¹ **Bijlage(n)**
Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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 uitbreiden van een woning.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan De Koog en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Vrijstaand (artikel 27) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 17 april 2026 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.
- 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 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 22.30 van het omgevingsplan waarin een nadere invulling is gegeven van de beoordelingsreel van een omgevingsactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie.
- 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.