

**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	3679840	Contactpersoon	
Uw aanvraag van	5 november 2025	Telefoonnummer	
Kenmerk	2429	E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	15 januari 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Kogerstraat 66 in Den Burg. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteiten aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over het wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk en het realiseren van een dakterras.

**Besluit**

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk en het realiseren van een dakterras.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Bouwactiviteit (technisch) voor het wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk.

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:

- *Gescheiden afvoer van water*  
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 hemelwaterriool.
- 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), (hand)sonderingen en een funderingsadvies en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (artikel 7.16, lid 1).
- Een woonfunctie heeft op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een rookmelder die voldoet aan EN 14604, zoals bedoeld in artikel 3.117 Bbl.

### **Aandachtspunt**

De tweede bouwlaag van het bijbehorende bouwwerk is alleen toegankelijk via het dakraam vanaf het dakterras. Het wijzigen van de hoofddraagconstructie van het bijbehorende bouwwerk (vloer, wand/dak) is vergunning plichtig voor de Bouwactiviteit (technisch).

### **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 1/3	20.1 Ontwerp (d.d. 05-11-2025).
Bijlage 2/3	20.2 Gevelwijziging (d.d. 05-11-2025).
Bijlage 3/3	20.3 Detail gevel (d.d. 05-11-2025).
Bijlage 4/4	2429 - afwijken platdak (d.d. 05-11-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan), Bouwactiviteit (technisch) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer 20251105 00602 000 (d.d. 05-11-2025).
- 2429 - Constructie vrijstelling (d.d. 05-11-2025).

#### **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](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 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)	€ xxxx
Bouwactiviteit (technisch)	€ xxxx
Adviescommissie omgevingskwaliteit	€ xxxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan	<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,

mevrouw mr. A.M.T. Wezel  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> **Bijlage(n)**

Bouwactiviteit (omgevingsplan)  
Afwijken van regels in het omgevingsplan  
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 wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk en het realiseren van een dakterras.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Lint (artikel 29) en Waarde - Archeologie 3 (artikel 36) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling. Hiervoor is de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan van toepassing.
- De aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 26 november 2025 en voldoet 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

U krijgt geen omgevingsvergunning voor de Afwijken van regels in het 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 wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk en het realiseren van een dakterras.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Bestemmingsplan Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Lint (artikel 29) en Waarde - Archeologie 3 (artikel 36) van toepassing. Op grond van de beoordelingsregels moet de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk maximaal 60 graden bedragen. Het bouwplan wordt uitgevoerd met een dakhelling van 66 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het omgevingsplan biedt voor de afwijkende dakhelling een afwijkingsmogelijkheid. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden 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:  
*Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van bijgebouw bij een woonhuis een dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De uitbreiding wordt, in overleg met de COK, uitgevoerd met een dakhelling van 66 graden en is hiermee in strijd met de regels uit het omgevingsplan.*

*Na uitvoerig overleg met de COK is besloten dat de kap vorm een broertje moet worden van het hoofdgebouw. Bestaand hoofdgebouw heeft twee schuinen dakvlakken (66gr) en is plat afgedekt. We hebben deze criteria ook meegenomen in dit ontwerp. De achterkant laten we schuin weg lopen zodat slagschaduw op het naastgelegen perceel wordt geminimaliseerd.*

*De gevolgen zijn nihil. De kap vorm in deze uitvoering is reeds beoordeeld door de COK en positief bevonden. De wijziging verbeterd het straatbeeld en voegt waarden toe aan de openbare ruimte. Het schuin afkappen aan de achterkant minimaliseert de slagschaduw op naastgelegen percelen, waardoor ook de impact op de leefomgeving wordt beperkt.*

- Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

- Naar ons oordeel is het bouwplan stedenbouwkundig akkoord en wordt hiermee geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Daarmee voldoet het aan de beoordelingsregels om mee te werken aan de binnenplanse afwijking en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**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 22.280 van het omgevingsplan, waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.

## **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 wijzigen van de kap van een bijbehorend bouwwerk en het realiseren van een dakterras.
- 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 Bbl 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.