

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 3753387
Uw aanvraag van 20 april 2026
Kenmerk 26-023

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 14 juli 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde Bouwbedrijf Frans Zegel B.V, een omgevingsvergunning aan voor Gerritslanderdijkje 33 in Den Burg. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het bouwen van een woonhuis.
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit voor een periode van 5 jaar.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de bouw van een woonhuis en een woonunit
- Afwijken van regels in het omgevingsplan Buitenplanse omgevingsplanactiviteit - het plaatsen van een tijdelijke woonunit voor een periode van 5 jaar.

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.

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

Voorschriften

Gescheiden afvoer

- 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 op omliggend oppervlaktewater;
 - Lozen in de bodem.
- 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 (www.texel.nl)

Tijdelijke woonunit

- De tijdelijke woonunit mag geplaatst worden tot 1 augustus 2031. Dit betekent dat de tijdelijke woonunit na deze datum niet meer op het perceel mag staan, tenzij het nieuwe woonhuis eerder klaar is. In dat geval moet de woonunit binnen 3 maanden na de gereedmelding van het nieuwe woonhuis worden verwijderd.

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 19 mei 2026 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 19 mei 2026 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/3 Nieuwbouw woonhuis (d.d. 23-04-2026).

Bijlage 2/3 Situatietekening Gerritslanddijkje 33 (d.d. 23-04-2026).

Bijlage 3/3 Tijdelijk te plaatsen woonunit (d.d. 23-04-2026).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van het volgende document:

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) met verzoeknummer 20260420 01568 000 (d.d. 20-04-2026).
- Toelichting nieuw te bouwen woonhuis Gerritslanddijkje 33 (d.d. 23-04-2026).

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/.
- *Houdt u aan de bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving*
Ook als de woningen 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**

- ✓ 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.

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€ xxxx
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	<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)
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 omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het bouwen van een woonhuis en het plaatsen van een tijdelijke woonunit voor een periode van 5 jaar.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen (artikel 50) en Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van het aantal woonhuizen 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 stukken maken geen onderdeel uit van de ruimtelijke omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, eerste lid van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een bouwactiviteit (omgevingsplan) te verrichten.
- Artikel 5.21, lid 1 en 2, onder a 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.
- Artikel 5.36 van de Omgevingswet waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld.
- Artikel 5.36, lid 2 van Omgevingswet waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet worden hersteld zoals deze daarvoor was.

BIJLAGE - Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit - bouwen. 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 bouwen van een woonhuis en het plaatsen van een tijdelijk woonunit voor een periode van 5 jaar.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen (artikel 50) en Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan op het volgende punt:
 1. *Overschrijding van het aantal toegestane woonhuizen per bouwvlak*

Op grond van de beoordelingsregels mag er per bouwvlak 1 woonhuis worden gebouwd. Door de bouw van een nieuwe woonhuis en het plaatsen van een tijdelijke woonunit ontstaat er een situatie waarbij er 2 woonhuizen staan in het bouwvlak. Hierdoor voldoet het bouwplan niet aan de beoordelingsregels.

 - Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De tijdelijke woonunit heeft een dakhelling van 0 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het omgevingsplan biedt voor de afwijkende dakhelling een afwijkingsmogelijkheid, maar voor het afwijken van het maximaal aantal toegestane woonhuizen per bouwvlak biedt het omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheid.
- Medewerking kan worden verleend door af te wijken van het omgevingsplan. Deze wordt daarom behandeld als een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).
- Om af te wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een 'evenwichtige' toedeling van functies aan locatie' (Etfal).
- Uit de beoordeling blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.

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 omgevingsplanactiviteit 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 22.280 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 verleend wordt met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Artikel 5.36 van de Omgevingswet waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld.
- Artikel 5.36, lid 2 van Omgevingswet waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet worden hersteld zoals deze daarvoor was.