

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

XXXX

XXXX

XXXX

Zaaknummer 3640307
Uw aanvraag van 16 juli 2025
Uw kenmerk 2448

Contactpersoon xxxx
Telefoonnummer xxxx
E-mailadres xxxx

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 19 januari 2026

Geachte heer/mevrouw xxxx,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Pontweg 144 in De Koog. 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 verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stolp en het omzetten van de bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stolp en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het plaatsen van een overkapping met een afwijkende dakhelling.
- Bouwactiviteit (technisch) voor het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stolp en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.

Hierbij moet worden voldaan 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:

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

- Uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden. Pas na goedkeuring mag worden gestart met de werkzaamheden. De berekening bevat gegevens over de belastingen en de belastingcombinaties voor sterkte en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle te wijzigen constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel (paragraaf 3.2.1 Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 7.16 Omgevingsregeling). De constructieberekening bevat een onderzoek naar de draagkracht van de ondergrond. De constructietekeningen en detailberekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.
- De rookgasafvoer van de haard is brandveilig, bepaald volgens NEN 6062.

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 24 juli 2025 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- U heeft op 27 augustus 2025 uitstel gevraagd met 6 weken. Hiermee hebben wij ingestemd.
- Uw gemachtigde heeft op 22 september 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 omgevingsplan.
- Wij hebben u op 20 oktober 2025 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 17 november 2025 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 20 oktober 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 19 december 2025 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 bestaand (d.d. 25-06-2025).
Bijlage 2/8	S02 Situatie nieuw (d.d. 22-09-2025).
Bijlage 3/8	10 Bestaand (d.d. 22-09-2025).
Bijlage 4/8	20.3 Ontwerp met bijstaande plattegrond (d.d. 18-12-2025).
Bijlage 5/8	40A Detail - Doorsnedes (d.d. 18-12-2025).
Bijlage 6/8	20.2 Wijzigen naar bedrijfsbebouwing (d.d. 11-07-2025).
Bijlage 7/8	30 Technische tekeningen (d.d. 22-09-2025).
Bijlage 8/8	Afwijking dakhelling bijgebouw (d.d. 17-11-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit(omgevingsplan) en de Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 20250716 00648 000 (ingediend op 16-07-2025), 20250716 00648 001 (ingediend op 22-09-2025), 20250716 00648 002 (ingediend op 17-11-2025) en 20250716 00648 003 (ingediend op 17-11-2025).
- BB25-259 Pontweg 246 te De Koog - VBO + ASB (d.d. 18-09-2025).
- 2448 - Onderbouwing agrarisch (d.d. 20-10-2025).
- Rieten dak na isoleren (22-09-2025).
- Buitengevel HSB 184 baksteen (d.d. 22-09-2025).
- Brandveilige rieten daken Bbl (d.d. 04-02-2025).
- Bouwbesluitberekeningen Pontweg 146 (d.d. 23-04-2025).
- Constructievrijstelling (d.d. 26-07-2025).

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?

- *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>).
- *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.
- *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
Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ xxxx
Commissie Omgevingskwaliteit	€ xxxx
Beoordeling bodemonderzoek	€ xxxx
Bouwactiviteit (technisch) € 400.000,00 x 1,93%	<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 & Handhaving¹

¹ 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 verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stulp en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Agrarisch - Binnenduinrand (artikel 3), Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) en de maatvoering maximum aantal recreatieve opstallen (1) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling van de te plaatsen overkapping. 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'.
- Het plan is op 17 december 2025 en op 7 januari 2026 voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit en na aanpassing akkoord bevonden.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 1 oktober 2025 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.

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.

BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stulp en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Agrarisch - Binnenduinrand (artikel 3), Waarde - Archeologie 4 (artikel 57) en de maatvoering maximum aantal recreatieve opstallen (1) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling van de te plaatsen overkapping.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden bedragen. De te plaatsen overkapping heeft een dakhelling van ongeveer 15 graden en is daarmee in strijd met het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan biedt voor het bouwen met een afwijkende dakhelling een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat 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 was voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen. De onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.
- 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.
- Er zijn geen belemmeringen om met toepassing van een binnenplanse afwijking 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.

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 verplaatsen van de bedrijfswoning naar de stulp en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar bedrijfsbebouwing.
- Het bouwplan is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Bij de aanvraag is een verzoek gedaan om de constructieve gegevens later aan te leveren. Hiermee is akkoord gegaan.
- 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.