Gemeente Texel

.txl

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	3717859	Contactpersoon	xxxx
Uw aanvraag van	4 februari 2026	Telefoonnummer	xxxx
		E-mailadres	xxxx
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	22 oktober 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor Julianastraat 2 in Den Burg. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?
U vroeg de volgende activiteit aan:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan).

De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 6 appartementen.

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de nieuwbouw van 6 appartementen.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het gedeeltelijk bouwen met een plat dak.

Hierbij dient voldaan te 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.

Let op! U heeft ook een vergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) nodig. U mag het project pas uitvoeren nadat de technische vergunning is verleend.

Voorschriften
Welstand
- De materialen en de esthetiek van de nieuwe tegels moeten exact gelijk zijn aan de tegels die verwijderd worden. Dus wanneer het tingeglazuurde tegels zijn moeten deze ook als tingeglazuurde tegels teruggeplaatst worden.

Bodem

- Op grond van artikel 5.89m van het Bkl en artikel 22.31 van het Omgevingsplan mag het gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.
  Dat kan een afschrift van de melding zijn in het kader van de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, of door het beschrijven van de voorgenomen maatregelen, of andere documentatie die aannemelijk maakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel in voorbereiding is en zal worden uitgevoerd.

Civiele techniek

- 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:
  a. Hergebruik.
  b. Gescheiden naar de erfgrens gebracht om aangesloten te worden op het gemeentelijk hemelwaterriool.

  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).

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 februari 2026 bent u in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- U heeft op 13 maart 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 de Welstandsnota en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Wij hebben u op 16 april, 27 mei en 24 juli 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 16 april, 17 juni, 8 juli en 6 en 11 augustus 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 16 april 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 28 april 2026 hebben wij een verzoek ontvangen om de beslistermijn op de aanvraag op te schorten tot 12 juni 2026 (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/6 Situatie bestaand en nieuw (d.d. 03-12-2025).
Bijlage 2/6 260204 DO Tekening Julianastraat (d.d. 03-12-2025).
Bijlage 3/6 260407 Details (d.d. 03-12-2025).
Bijlage 4/6 260707 Aanvullend detail (d.d. 07-07-2026).
Bijlage 5/6 260110 Onderbouwing herontwikkeling Julianastraat 2 Den Burg (d.d. 10-01-2026).
Bijlage 6/6 251217 Parkeerberekening Julianastraat 2 Den Burg (d.d. 17-12-2025).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) met verzoeknummers 20260204 01851 000 (ingediend op 04-02-2026), 20260204 01851 001 (ingediend op 13-03-2026), 20260204 01851 002 (ingediend op 07-04-2026), 20260204 01851 003 (ingediend op 16-04-2026), 20260204 01851 004 (ingediend op 17-06-2026), 20260204 01851 005 (ingediend op 08-07-2026) en 20260204 01851 006 (ingediend op 06-08-2026).
- Foto's bestaande toestand (ontvangen 17-01-2026).
- 251201 Visualisaties (d.d. 01-12-2025).
- 260204 Toestemming eigenaar (d.d. 04-02-2026).
- Diverse correspondentie met omwonenden (d.d. 04-02-2026).
- Bezonningsstudie (d.d. 16-12-2025)
- Bodemonderzoeksrapport (d.d. 10-03-2022).
- 11260313 Vlam Bodemadvies aanvulling (d.d. 13-03-2026).
- 1260805 APSafperkend Julianastraat 2 R26-B306 (versie 2) (d.d. augustus 2026).
- 251126 2025 – 10910 Rapportage stikstofberekening (d.d. 26-11-2025).
- 250228 Quickscan ecologie (d.d. 28-02-2025).
- DO tekening – bruto vloeroppervlak en inhoud (d.d. 03-12-2025) ???.

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?

- *Melding sloop*
  Voor het slopen van het bouwwerk dient een melding sloop te worden ingediend. Dit kunt u doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

- *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.

- *Bodem*
  Als voor de gewenste ontwikkeling graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd dient 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 m^3.

- *Archeologie*
  De bouwwerkzaamheden dienen te worden gemonitord op het moment van de ontgraving van het bouwterrein. Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.

  Archeologie West-Friesland moet minstens een week van tevoren worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (archeologie@hoorn.nl/ 06 - 3046 8593).

- *Stikstof*
  Wij adviseren u te onderzoeken of u een omgevingsvergunning voor een Natura-2000 activiteit nodig heeft. 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 voor een Natura 2000-activiteit aanvragen via Home - Omgevingsloket (https://www.overheid.nl).

- *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.

- *Houdt 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 ecoloog kan u vertellen welke beschermde soorten er op uw perceel zijn. Ook weet de ecoloog 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).

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
Beoordeling commissie omgevingskwaliteit (3x)	€	xxxx
Beoordeling bodemonderzoeksrapport (4X)	€	xxxx
Totaal	€	xxxx

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

Zaaknummer 3717859

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R.J. Nieuwenhuijzen,
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.[1]

[1] **Bijlage(n)**
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Afwijken van regels in het omgevingsplan

Zaaknummer 3717859

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 de nieuwbouw van 6 appartementen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Gemengd (artikel 27), Waarde – Archeologie 2 (artikel 35), de maatvoering maximum goothoogte 7,50 meter en maximum bouwhoogte 10,00 meter en dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van dakhelling. Wij zijn bereid om hiervan af te wijken. Voor de overwegingen om af te wijken zie de bijlage ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’.
- De aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 1 april, 13 mei en 15 juli 2026 en voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits wordt voldaan aan het in dit besluit gestelde voorschrift.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 16 maart 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, mits wordt voldaan aan het in dit besluit gestelde voorschrift.
- 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 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 22.30 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.

Zaaknummer 3717859

BIJLAGE – Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Beoordeling

- De aanvraag gaat over de nieuwbouw van 6 appartementen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Gemengd (artikel 27), Waarde – Archeologie 2 (artikel 35), de maatvoering maximum goothoogte 7,50 meter en maximum bouwhoogte 10,00 meter en de maatvoering dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan met uitzondering van dakhelling.
- Op grond van de bestemmingsplanregels mag de dakhelling van gebouwen en overkappingen minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De nieuwbouw wordt deels met een plat dak uitgevoerd en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- Het omgevingsplan biedt hiervoor een afwijkingsmogelijkheid in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen mag worden verlaagd en/of worden verhoogd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.
- Bij de aanvraag is de volgende onderbouwing aangeleverd: ‘Stedenbouwkundig is er sprake van een kap en wordt invulling gegeven aan de goot- en nokhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande situatie. Het platte deel van het dak is vanaf de Julianastraat niet zichtbaar en kan op deze wijze worden gebruikt voor zonnepanelen (duurzaamheid). Anderzijds heeft de bestaande bebouwing circa 240 m² plat dak (in strijd met de bouwregels) en wordt in de nieuwbouw circa 150 m² plat dak gerealiseerd. Met het realiseren van het platte dak wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden’.
  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 op deze locatie.

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 omgevingsplanactiviteit 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.