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

Zaaknummer	3700498	Contactpersoon	
Uw aanvraag van	17 december 2025	Telefoonnummer	
Kenmerk	C095	E-mailadres	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	29 oktober 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde Architectenburo IR Henri Leloup B.V., een omgevingsvergunning aan voor Kleine Vos 1 t/m 7 in Den Burg. 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 plaatsen van 4 prefab ecowoningen.

De aanvraag voor de Bouwactiviteit (technisch) is op 6 januari 2026 ingetrokken omdat deze niet van toepassing is op deze aanvraag.

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het plaatsen van 4 prefab ecowoningen.

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.*

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 erfgrens gebracht om aangesloten te worden op het gemeentelijk hemelwaterriool.

  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.

Aanpassen aanvraag
- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Wij hebben u via uw gemachtigde op 2 februari 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 22 april 2026 ontvangen.

Gewaarmerkte stukken
Bijlage 1/4 C095_Si-01_verplaatsing LiveFree woningen_260422 (d.d. 22-04-2026).
Bijlage 2/4 B1_LiveFree woningen tekeningen opbouw (d.d. 19-06-2018).
Bijlage 3/4 C095 situatie bestaand (d.d. 06-02-2025).
Bijlage 4/4 B2_LiveFree woningen details (d.d. 30-05-2018).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van de volgende documenten:
- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de Bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 20251217 01729 000 (d.d. 17-12-2025), 20251217 01729 001 (d.d. 18-12-2025) en 20251217 01729 002 (d.d. 22-04-2026).
- 41857 Rapport verkennend bodemonderzoek Kleine Vos 1 t/m 7 te Den Burg (d.d. 17-12-2025).
- B6_Vleermuizenonderzoek Kleine Vos Den Burg (d.d. 12-10-2025).
- B7_C095-stikstofberekening (d.d. 21-10-2025).

- B8_AERIUS_projectberekening (d.d. 21-10-2025).
- B9_AERIUS_extra_beoordeling (d.d. 21-10-2025).

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.

- *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).

- *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 m^3.

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)	€ 750,00
Beoordeling van een milieukundig bodemrapport	€ 99,20
Totaal	€ 849,20

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

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

Zaaknummer 3700498

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 plaatsen van 4 prefab ecowoningen. Het betreft de 4 tijdelijke units voor huisvesting die eerst aan de Pontweg 135, A, B en C waren geplaatst.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Den Burg).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen (artikel 25) en Waarde – Archeologie 3 (artikel 36) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. De gronden op de nieuwe locatie mogen na eerste ingebruikname maximaal 20 jaar worden gebruikt voor het plaatsen van 100 sociale huurwoningen. Hiervan zijn inmiddels 6 jaar verstreken.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 5 januari 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 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 beoordelingsregel 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.