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

Xxx
Xxx
xxx

Zaaknummer	3773739	Contactpersoon	xxx
Uw aanvraag van	8 juni 2026	Telefoonnummer	xxx
Uw kenmerk	2501	E-mailadres	xxx
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	16 november 2026

Geachte heer/mevrouw xxx,

U vroeg, via uw gemachtigde xxx, een omgevingsvergunning aan voor Heemskerckstraat 43 in Oudeschild. 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.

De aanvraag gaat over het bouwen van een nieuwe woning.

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de bouw van een nieuwe woning.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een afwijkende dakhelling.

Hierbij moet voldaan worden aan het 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! Uw aanvraag valt onder de Wet Kwaliteitsborging. U mag het project pas uitvoeren nadat er een complete bouwmelding is ingediend

Voorschrift

- *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. lozen op omliggend oppervlaktewater;
  c. lozen in de bodem;
  d. 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.

Aanpassen aanvraag

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het omgevingsplan.
- Wij hebben u op 24 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 26 juni 2026 ontvangen.
- Op 6 augustus 2026 hebben wij u opnieuw in de gelegenheid gesteld om het bouwplan aan te passen naar aanleiding van het advies van de commissie Omgevingskwaliteit van 15 juli 2026.
- De aangepaste informatie is op 27 augustus 2026 ontvangen.

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/6	Ontwerptekening Totaal (d.d. 28-08-2026).
Bijlage 2/6	S01 Situatie gewijzigd (d.d. 05-10-2026).
Bijlage 3/6	S02 Situatie bestaand (d.d. 08-06-2026).
Bijlage 4/6	Bijgebouw (d.d. 27-08-2026).
Bijlage 5/6	2501 – Etfal afwijking dakhelling met bijlages (d.d. 12-10-2026).
Bijlage 6/6	Molenbiotoop (d.d. 08-06-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummers 20260608 01648 000 (ingediend op 08-06-2026), 20260608 01648 001 (ingediend op 26-06-2026) en 20260608 01648 002 (ingediend op 27-08-2026).
- BB24-427 Heemskerckstraat 43 te Oudeschild – VBO (ingediend op 22-06-2026).

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?

- *Commissie Omgevingskwaliteit*
  Voor de start van de bouw dient ter goedkeuring een monster van de te gebruiken stenen worden overlegd aan de commissie Omgevingskwaliteit.

- *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 bouwwerken 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).

- *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).

- *Bodem*
  - ✓ De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond dat 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).
  - ✓ Indien 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.

Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Zaaknummer 3773739

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)	€ xxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ xxx
2x Adviescommissie omgevingskwaliteit	€ xxx
Totaal	€ xxx

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] **Bijlagen**
Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Afwijken van regels in het omgevingsplan

Zaaknummer 3773739

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 nieuwe woning met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en het plaatsen van een losstaand bijbehorend bouwwerk.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Oudeschild en het bijbehorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Wonen - Vrijstaand (artikel 27), Waarde – Archeologie 4 (artikel 31) en vrijwaringszone – molenbiotoop (artikel 36) van toepassing.
- De gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de te realiseren bijbehorende bouwwerken blijft binnen de bestaande gezamenlijke bebouwde oppervlakte van circa 309 m^2. Op grond van artikel 27.2.5, lid c van het omgevingsplan is deze bestaande oppervlakte maatgevend en is de voorgenomen bebouwing daarmee toegestaan.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de dakhelling van het bijbehorend bouwwerk. Wij zijn bereid mee te werken door hiervoor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan te verlenen. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie bijlage ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’.
- De aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 15 juli 2026 en voldeed niet aan redelijke eisen van welstand. Op 16 september 2026 is het aangepaste plan behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit en voldoet aan de redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat voor de start van de bouw ter goedkeuring een monster van de te gebruiken stenen wordt overlegd.
- De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft op 13 juli 2026 aangegeven dat uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in 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 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.

Zaaknummer 3773739

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 een woning met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk en het plaatsen van een los bijbehorend bouwwerk.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Oudeschild en het bijbehorende reparatieplan).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels Wonen - vrijstaand (artikel 27), Waarde – Archeologie 4 (artikel 31) en vrijwaringszone – molenbiotoop (artikel 36) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor wat betreft een gedeelte van de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk.
- Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling maximaal 60 graden zijn. Het bouwplan heeft een dakhelling van 65 graden en dit is in strijd met het omgevingsplan.
- Het omgevingsplan biedt hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. In afwijking van de beoordelingsregels in het omgevingsplan behandelen wij de aanvraag als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).
- Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is het noodzakelijk dat wordt afgewogen of hier sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (Etfal).
- Bij de aanvraag is een onderbouwing aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie. Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking 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 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
  Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.