

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 3722717
Uw aanvraag van 12 februari 2026
Kenmerk 2549

Contactpersoon
Telefoonnummer
E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 18 juni 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde VOF Architectenburo Veeger, een omgevingsvergunning aan voor Kamperfoelieweg 1 in De Koog. 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;
- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over de verbouw van een hotel.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor de verbouw van een hotel.
- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het bouwen met een afwijkende dakhelling.
- Bouwactiviteit (technisch) voor de verbouw van een hotel.

Hierbij moet voldaan 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.

Voorschriften

Voorschriften met betrekking tot het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl)

- Uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een constructieberekening met constructietekeningen ter beoordeling aangeleverd te worden. 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 Bbl en artikel 7.16 Omgevingsregeling). 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 vloerafscheiding ter plaatse van de bloemramen van de hotelkamers 6 en 7 heeft een hoogte van ten minste 0,6 meter (artikel 3.16, lid 2 Bbl). Tot deze hoogte is geen opstapmogelijkheid toegestaan.
- Van de Tholin houten gevelbekleding dient de brandklasse met een prestatie-verklaring (DoP) te worden onderbouwd. De gevelconstructies met houten gevelbekleding ter plaatse van brandoverslagtrajecten dienen te voldoen aan brandklasse B en ter plaatse van de beschermde vluchtroute dienen deze te voldoen aan brandklasse C.
- Ten minste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een programma van eisen van de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie ter beoordeling aangeleverd te worden.

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 in de bodem;
 - 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).

Aandachtspunt

- De receptie ligt in een beschermde vluchtroute en moet voldoen aan brandklasse 2 en een rookdichtheid van ten hoogste 5,4 m¹ (artikel 3.31 Bbl). Daarnaast dient de aankleding van de receptie en de foyer te voldoen aan de eisen die artikel 6.14 van het Bbl stelt aan een beschermde route (artikel 3.43, lid 3 Bbl).

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 25 februari 2026 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 18 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 het omgevingsplan.
- Wij hebben u via uw gemachtigde op 9 april 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 24 april en 1 juni 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 9 april 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/17	20260001 - Ventilatie _balans en componenten_ Tide Boutique hotel Texel (d.d. 16-02-2026).
Bijlage 2/17	Toelichting Parkeerplaatsen (d.d. 16-02-2026).
Bijlage 3/17	S01 Situatiekening (d.d. 16-02-2026).
Bijlage 4/17	B01 Beganegrond (d.d. 18-03-2026).
Bijlage 5/17	B02 1e verdieping (d.d. 18-03-2026).
Bijlage 6/17	B03 2e verdieping (d.d. 18-03-2026).
Bijlage 7/17	G01 Beganegrond (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 8/17	G02 1e verdieping (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 9/17	G03 2e verdieping (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 10/17	22 Doorsneden (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 11/17	21 Gevelaanzichten (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 12/17	30 Technische plattegronden (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 13/17	31 Technische plattegronden (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 14/17	40 Detaillering C-C (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 15/17	41 Detaillering D-D_E-E (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 16/17	50 Brandcompartimenten (d.d. 01-06-2026).
Bijlage 17/17	51 Functietekening (d.d. 01-06-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan), de Bouwactiviteit (technisch) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummers 20260216 00751 000 (d.d. 16-02-2026), 20260216 00751 001 (d.d. 18-03-2026), 20260216 00751 002 (d.d. 24-04-2026) en 20260216 00751 003 (d.d. 01-06-2026).
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen (d.d. 16-02-2026).
- 2549 - Constructie vrijstelling (d.d. 16-02-2026).
- Verzoek uitstel PVE Brandmeldinstallatie (d.d. 16-02-2026).
- Declaration of Performance CLT 2020 BSL - EN (1) (d.d. 18-03-2026).
- Prestatieverklaring Platowood (d.d. 24-04-2026).
- DoP Swisspearl Vezelcementplaat (d.d. 01-06-2026).

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?

- *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.

- *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.odnbn.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>).

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.

Zaaknummer 3722717

Wat kost de vergunning?

Bouwactiviteit (omgevingsplan)	€	xxxx
Afwijken van regels in het omgevingsplan	€	xxxx
Bouwactiviteit (technisch)	€	<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)
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 de verbouw van een hotel.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan De Koog en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 16) en Waarde - Archeologie 4 (artikel 30) van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan, met uitzondering van de 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'.

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 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 de verbouw van een hotel.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan De Koog en de bijbehorende reparatieplannen).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 16) en Waarde - Archeologie 4 (artikel 30) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan voor het onderstaande punt:
 - *Afwijkende dakhelling*
Op grond van de beoordelingsregels moet de dakhelling van een gebouw minimaal 30 graden en maximaal 60 graden bedragen. Het bouwplan wordt deels uitgevoerd met een dakhelling van 5 en 70 graden en is hiermee in strijd met de beoordelingsregels.
- In het omgevingsplan is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven dakhelling in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt 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. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- 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 aan locaties.

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.

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 de verbouw van een hotel.
- Het bouwplan is op hoofdlijnen getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent in dit geval dat wij voor dit project enkel de inhoudelijke beoordeling aan het Bbl beperkt hebben tot de constructieve opzet, brandveiligheid en gezondheid.
- 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.