

XXXX

XXXX

XXXX

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 3646993
Uw aanvraag van 6 augustus 2025

Contactpersoon XXXX
Telefoonnummer XXXX
E-mailadres XXXX

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 5 augustus 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg, via uw gemachtigde Architectenburo Ir HENRI LELOUP, een omgevingsvergunning aan voor Pontweg 133 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.

De aanvraag gaat over het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van een hotel naar wonen en het wijzigen van de entree.

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het wijzigen van de entree.
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van regels in het omgevingsplan) voor het permanent gebruiken van het voormalige hotel Tubantia voor maatschappelijke doeleinden voor huisvesting van urgent woningzoekenden.

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 nodig voor de Bouwactiviteit (technisch). U mag het project pas uitvoeren nadat de technische vergunning is verleend.

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 18 augustus 2025 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 18 en 19 augustus 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 15 oktober 2025, 15 januari en 2 februari 2026 in de gelegenheid gesteld om het bouwplan hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 20 november 2025, 27 januari en 3 februari 2026 ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 15 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 15 oktober 2025 hebben wij een verzoek ontvangen om de beslistermijn op de aanvraag tot 28 februari 2026 op te schorten (artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht).

Gewaarmerkte stukken

Bijlage 1/2 R.O. Tubantia v.07 met bijlagen (d.d. 03-02-2026).

Bijlage 2/2 1 Raadsbesluit - 3660113 -Bindend advies Pontweg 133 Tubantia.docx (d.d. 17-06-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummers 20250806 00935 000 (ingediend op 6 augustus 2025), 20250806 00935 001 (ingediend op 18-08-2025), 20250806 00935 002 (ingediend op 19-08-2025), 20250806 00935 003 (ingediend op 20-11-2025), 20250806 00935 004 (ingediend op 08-01-2026) en 20250806 00935 005 (ingediend op 03-02-2026).
- Participatie bestemmingswijziging Tubantia Pontweg 133 (d.d. 24-03-2026).

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?

- *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.
- *Vergunning bouwactiviteit (technisch) benodigd*
Om te starten met bouwen is er naast de vergunning voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) ook een omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) nodig volgens de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). U mag niet eerder starten met de werkzaamheden dan wanneer u alle benodigde vergunningen hebt. Een aanvraag kunt u doen via www.omgevingswet.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.
- *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.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
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	€ xxxx
Advies gemeenteraad	<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 & Vergunningen¹

¹ Bijlage(n)

Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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 permanent mogen gebruiken van een hotel voor maatschappelijke doeleinden met wonen voor urgent woningzoekenden en het wijzigen van de entree.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36), de maatvoering maximum goothoogte 6 meter, maximum bouwhoogte 10 meter, de maatvoering maximaal 52 recreatieve slaappleatsen en de maatvoering maximum bebouwd oppervlak 1080 m² van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan met uitzondering van het gebruik van het pand voor permanente bewoning. 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'.
- 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 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 - Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van regels in het omgevingsplan). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het permanent mogen gebruiken van een hotel voor maatschappelijke doeleinden met wonen voor urgent woningzoekenden en het wijzigen van de entree.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 36), de maatvoering maximum goothoogte 6 meter, maximum bouwhoogte 10 meter, de maatvoering maximaal 52 recreatieve slaapplekken en de maatvoering maximum bebouwd oppervlak 1080 m² van toepassing.
- Het gebruik van het pand voor permanente bewoning is in strijd met de beoordelingsregels.
- In het omgevingsplan is geen bevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden van het pand naar de functie 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'. Daarom is de aanvraag aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- 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 ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de aanvraag en is voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.
- Het hotel wordt al geruime tijd niet meer gebruikt voor recreatieve doeleinden, maar wordt op basis van een tijdelijke ontheffing gebruikt voor bijzondere woondoeleinden. De ontheffing is verleend tot 9 maart 2027. Het gaat hierbij om 27 wooneenheden voor urgent woningzoekenden. Met de nu ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt gevraagd om de tijdelijke ontheffing om te zetten naar een permanente wijziging van het gebruik. Daarbij wordt ook een vergunning gevraagd om de entree van het pand te wijzigen.
Het projectplan voorziet in doorstroomwoningen voor urgent woningzoekenden (vergunninghouders, tijdelijk personeel en spoedzoekers) en voorziet de woningbouwvereniging van wisselwoningen die nodig zijn om bestaande woningbouw te kunnen renoveren. Daarmee is dit een belangrijke locatie waar mensen tijdelijk kunnen wonen en opgevangen kunnen worden.
Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat de locatie geschikt is voor deze functie. Ook uit het participatieonderzoek blijkt dat er vanuit de omgeving geen problemen zijn met de functie van het gebouw. Het is dan ook van belang dat de huidige maatschappelijke functie van het pand gecontinueerd wordt en hier een blijvende locatie ontstaat voor de opvang van urgent woningzoekenden.

- Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op deze locatie.
- De gemeenteraad heeft in de vergadering van 17 juni 2026 een positief bindend advies afgegeven voor permanente wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het voormalige hotel.
- Op basis hiervan zien wij geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het verzoek voor permanent gebruik van het pand Pontweg 133 voor maatschappelijke doeleinden voor huisvesting van urgent woningzoekenden.

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 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.
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren.