

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 3765175
Uw aanvraag van 18 mei 2026

Contactpersoon XXXX
Telefoonnummer XXXX
E-mailadres XXXX

Onderwerp Besluit weigeren
omgevingsvergunning

Verzenddatum 19 augustus 2026

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor Dorpsstraat 10 in De Koog. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat heeft u aangevraagd?

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Bouwactiviteit (technisch).

De aanvraag gaat over het realiseren van extra hotelkamers en het wijzigen van de brandcompartimentering.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch) voor het realiseren van extra hotelkamers en het wijzigen van de brandcompartimentering te weigeren.

In de bijlage leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

- Wij hebben u op 8 juni 2026 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 29 juni 2026 het bouwplan hierop aan te passen.
- Op 26 juni 2026 hebben wij aangepaste stukken ontvangen. Deze waren niet akkoord.
- Wij hebben u op 10 juli 2026 nogmaals in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 31 juli 2026 het bouwplan aan te passen. Daarop hebben wij geen reactie ontvangen.

Verlengen beslistermijn

- Op 10 juli 2026 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

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?

Weigering Bouwactiviteit (technisch)	€ xxxx
Totaal	€ xxxx

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

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek,
manager Beleid & Vergunningen¹

¹ Bijlage(n)
BIJLAGE - Bouwactiviteit (technisch)

BIJLAGE - Bouwactiviteit (technisch)

U krijgt geen omgevingsvergunning voor de Bouwactiviteit (technisch). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

Beoordeling

- De aanvraag gaat over de technische vergunning voor het realiseren van extra hotelkamers en het wijzigen van de brandcompartimentering.
- Het bouwplan is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- De aanvraag was in strijd met het Besluit bouwwerken leefomgeving. De gewijzigde indeling in brandcompartimenten voldoet niet aan het rechtsens verkregen niveau (artikel 5.5 Besluit bouwwerken leefomgeving, Bouwbesluit 1992). De brandcompartimenten A en E zijn beiden groter dan 500 m² door de samenvoeging van de 1^e en 2^e verdieping tot 1 brandcompartiment. Volgens artikel 2.57 en Tabel VIII van het Bouwbesluit 1992 heeft een brandcompartiment in een logiesgebouw een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 500 m². De volgens de NEN 6068 bepaalde weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag tussen de brandcompartimenten bedraagt ten minste 60 minuten.
- *Toelichting rechtsens verkregen niveau:* Op 16 augustus 2000 is een vergunningaanvraag gedaan voor de nieuwbouw van een hotel op de locatie Dorpsstraat 10 in De Koog. De bouwvergunning is verleend (BV 277-2000) op voorwaarde dat het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen én de bepalingen van de bouwverordening én het Bouwbesluit. Onder 'Aandachtspunten met betrekking tot het Bouwbesluit' staat: 'Onderstaand treft u enkele belangrijke bepalingen uit het Bouwbesluit aan die wij van belang achten op het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend. Dit betreft geen uitputtende opsomming uit het Bouwbesluit. U dient alle van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit na te leven'. Ten tijde van de aanvraag was het Bouwbesluit 1992 van toepassing. Op basis van bovenstaande staat vast dat de bouwvergunning is verleend op basis van gewaarmerkte tekeningen én het Bouwbesluit 1992. Aangezien niet uitdrukkelijk in de vergunning is aangegeven dat brandcompartimenten groter dan 500 m² mogen worden toegepast, is het Bouwbesluit 1992 bepalend. Het ontbreken van een brandwerendheid op de doorsnedetekeningen wil niet zeggen dat deze niet vereist is.
- U bent op 8 juni 2026 in de gelegenheid gesteld het bouwplan aan te passen.
- Op 26 juni 2026 heeft u aangepaste tekeningen met een toelichting aangeleverd.
- Na beoordeling van deze stukken bleek dat nog niet alle gevraagde aanpassingen waren verwerkt.
- Op 10 juli 2026 bent u nogmaals in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 31 juli 2026 de resterende aanpassingen aan te leveren.
- Binnen de gestelde termijn zijn de resterende gegevens niet ontvangen.
- Op grond van de nu in ons bezit zijnde gegevens kan de omgevingsvergunning niet worden verleend, omdat niet wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

- De omgevingsvergunning wordt daarom geweigerd.

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.