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	3796842	Contactpersoon	xxx
Uw aanvraag van	06 augustus 2026	Telefoonnummer	xxx
		E-mailadres	xxx
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning	Verzenddatum	12 november 2026

Geachte heer/mevrouw xxx,

U vroeg, via uw gemachtigde xxx een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van 8 recreatie-appartementen aan de Kikkertstraat 1 in
De Cocksdorp. 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 verbouwen van het hotel ten behoeve van het realiseren van 8 recreatie-appartementen.

Besluit
U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteiten:
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) voor het verbouwen van het hotel ten behoeve van het realiseren van 8 recreatie appartementen.
- Bouwactiviteit (technisch) voor het verbouwen van het hotel ten behoeve van het realiseren van 8 recreatie-appartementen.

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
De onderstaande voorschriften zijn van toepassing:
Civiele techniek
- *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.

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).

Constructie

- 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 Besluit bouwwerken leefomgeving en artikel 7.16 Omgevingsregeling). De constructietekeningen en detailberekeningen bevatten onder meer de wapening van de fundering, de vloerconstructies, de staalconstructies en het kapplan, inclusief de detaillering van de verankeringen/knooppunten.

Besluit bouwwerken leefomgeving

- Ten minste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient de verplichte prestatieverklaring (DoP) van de houten gevelbekleding aangeleverd te worden (valt onder CE-markering). Deze prestatieverklaring bevat gegevens over onder meer de brandklasse, bepaald volgens de NEN-EN 13501-1. De gevelconstructie dient ten minste te voldoen aan brandklasse D, bepaald volgens de NEN-EN 13501-1 (artikel 4.44 Bbl).
- Tussen de (beschermde) subbrandcompartimenten (logiesverblijven) geldt een weerstand tegen rookdoorgang van ten minste 20 minuten, bepaald volgens de NEN 6075 (artikel 3.45 lid 6 en 7 en artikel 3.46 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 12 augustus 2026 bent u via uw gemachtigde in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen. De behandeltermijn was hiermee stopgezet.
- Uw gemachtigde heeft op 21 augustus 2026 en 31 augustus 2026 aanvullende informatie aangeleverd. De aanvraag was hiermee volledig waardoor de behandeltermijn weer is gaan lopen.

Verlengen beslistermijn

- Op 1 oktober 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 1/10 10 Bestaand (d.d. 24-07-2026).
Bijlage 2/10 S01 Situatietekening (d.d. 24-07-2026).
Bijlage 3/10 VV 30 Constructieprincipe (d.d. 24-07-2026).
Bijlage 4/10 VV 50 Ventilatieoverzicht (d.d. 24-07-2026).
Bijlage 5/10 Ventilatieberekening Kikkertstraat 1 De Aanleg (d.d. 24-07-2026).
Bijlage 6/10 51 Brandcompartiment (d.d. 21-08-2026).
Bijlage 7/10 50 Ventilatieoverzicht (d.d. 21-08-2026).
Bijlage 8/10 30 Plattegronden (d.d. 31-08-2026).
Bijlage 9/10 21 Gevels + Doorsneden (d.d. 31-08-2026).
Bijlage 10/10 30 Technisch (d.d. 31-08-2026).

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

- Aanvraagformulier voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan) en bouwactiviteit (technisch) met verzoeknummers 202 607240 0841 000 (ingediend op 24-07-2026), 202 607240 0841 001 (ingediend op 21-08-2026) en 202 607240 0841 002 (ingediend op 31-08-2026).

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 aan alle van toepassing zijnde voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoen. 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 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).

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)	€ xxx
Bouwactiviteit (technisch)	€ xxx
Commissie omgevingskwaliteit	€ xxx
Totaal	€ xxxx

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

Wij wensen u succes met de (bouw)werkzaamheden.

Zaaknummer 3796842

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)
Bouwactiviteit (technisch)

Zaaknummer 3796842

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 tijdelijk omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het verbouwen van het hotel ten behoeve van het realiseren van 8 recreatie-appartementen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan onderdeel De Cocksdorp, Reparatieplan De Cocksdorp en paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel.
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Centrum (artikel 9) en Waarde – Archeologie 2 (artikel 27) met de functieaanduiding Verblijfsrecreatie van toepassing.
- Het bouwplan past binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan.
- De aanvraag is behandeld in de commissie Omgevingskwaliteit van 28 oktober 2026 en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 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 – Bouwactiviteit (technisch)

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

Beoordeling

- De aanvraag gaat over het verbouwen van het hotel ten behoeve van het realiseren van 8 recreatie appartementen.
- Het bouwplan is getoetst aan de boordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- 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.