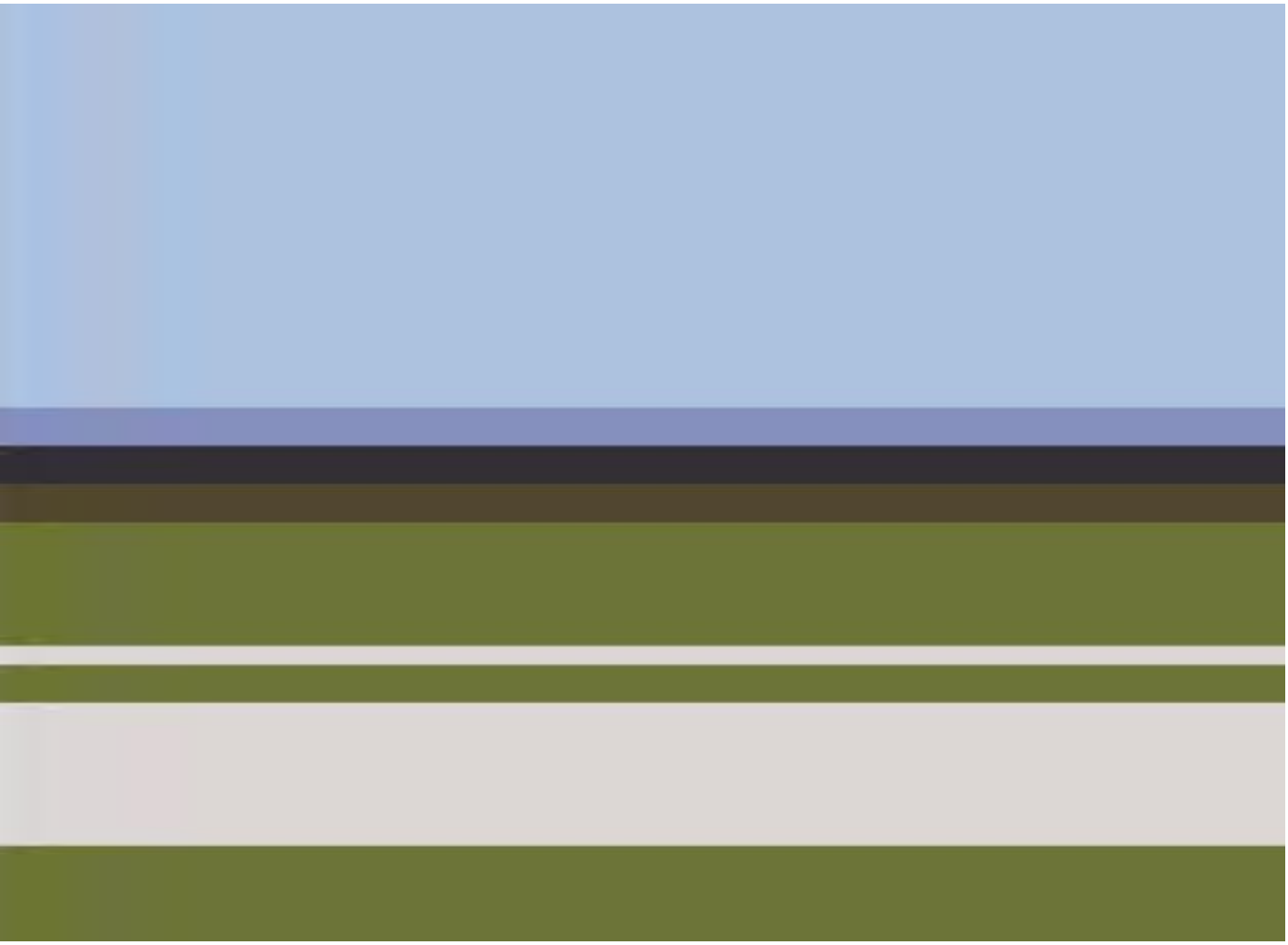
Gemeente Texel

.txl

Wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog



Nota van Zienswijzen

Team Beleid, mei 2025

Inhoudsopgave

Inleiding **5**

1. Zienswijzen **7**

1.1 Zienswijze 1: Provincie Noord-Holland (zaaknummer 3537166) 7
1.2 Zienswijze 2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) (zaaknummer 3537166) 7
1.3 Zienswijze 3 Stichting Kernwaarden Texel (zaaknummer 3586464) 7
1.4 Zienswijze 4 Advocaat Ron Verheijen namens eigenaar Pontweg 226 (zaaknummer 3611488) 8

2. Ambtshalve aanpassingen **15**

2.1 Ambtshalve aanpassing 1 15
2.2 Ambtshalve aanpassing 2 15

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt de wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog.

doel

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt ‘Recreatie – Verblijfsrecreatieve gebouwen’ gewijzigd in ‘Wonen’ en ‘Bos’. Het omzetten van regels houdt in dat er veranderingen plaatsvinden ten opzichte van het huidige regeling op het perceel Pontweg 226, de functie van de locatie wijzigt en het bebouwingsvlak wordt aangepast.
Op 28 februari 2024 heeft de raad het voorbereidingsbesluit ‘locatie Pontweg 226 De Koog’ genomen, dat op 1 maart 2024 in werking is getreden.
Dit is conform het amendement ‘Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar Wonen’ (van 12 juni 2013). Waarmee de eigenaar 10 jaar de tijd kreeg om zijn recreatieve bestemming te realiseren. Daarna vervalt het recht.
Op 27 februari 2024 heeft de eigenaar van deze locatie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De vergunning is op 21 juni 2024 verleend, maar nog niet onherroepelijk (maart 2025).

De omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit is nog niet aangevraagd. Ook de natuurvergunning – die wellicht nodig is – is nog niet aangevraagd bij de provincie.
De eigenaar moet over alle onderdelen beschikken om te kunnen starten met de bouw en kan nu dus nog niets realiseren.

De ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog is als ontwerp op 31 maart 2025 ter inzage gelegd.
Van 31 maart tot en met 12 mei 2025 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Bijna 40 vooroverlegpartners hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Er zijn 4 reacties/zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.
Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van de ontwerp wijziging is het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan voor de Pontweg 226 De Koog gepubliceerd. En is een participatieronde gehouden. Daar hebben de eigenaren van 3 naast de Pontweg 226 gelegen percelen gereageerd. Deze zijn het eens met de voorgenomen wijziging van de verblijfsrecreatieve functie naar een woonfunctie.

Ambtshalve aanpassingen

Er is verzuimd om in het ontwerpplan te voldoen aan een instructieregel met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat wordt gerepareerd in met deze ambtshalve aanpassing.

Algemene lijn

Voor reacties van belanghebbenden is getracht tegemoet te komen aan hetgeen is ingebracht daar waar het past in de algemene uitgangspunten en het vigerende beleid.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het omgevingsplan wordt aangepast. In hoofdstuk 2 staan de ambtshalve aanpassingen.

1. Zienswijzen

1.1 Zienswijze 1: Provincie Noord-Holland (zaaknummer 3537166)

Zienswijze

Bij het vooroverleg heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen op deze wijziging te hebben. En dienen dan ook geen zienswijze in.
Er werd gevraagd waar de motivatie van de wijziging van het omgevingsplan te raadplegen is, omdat dit niet zichtbaar is op de website 'regels op de kaart'. En een aanvullende vraag over toelichting op de regels.

- **Reactie gemeente**

  De motivatie staat niet op de website 'regels op de kaart'. De motivering hoort bij het wijzigingsbesluit en is alleen te vinden bij het originele besluit op overheid.nl.
  Maar is wel via een link vanuit 'regels op de kaart' te raadplegen. Onder 'kenmerken' staat 'Bekijk besluit op overheid.nl'.
  Een artikelsgewijze toelichting is niet verplicht. Aangezien het nu om een kleine wijziging gaat van verblijfsrecreatieve activiteiten naar woonactiviteiten, is daarvan afgezien.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijze 2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) (zaaknummer 3537166)

Zienswijze

Het HHNK heeft geen opmerkingen op de wijziging van het omgevingsplan.

- **Reactie gemeente**

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Zienswijze 3 Stichting Kernwaarden Texel (zaaknummer 3586464)

Zienswijze

Het voornemen om de verblijfsrecreatieve functie te wijzigen naar een woonfunctie heeft de onvolwaardige steun en instemming van de Stichting Kernwaarden Texel 9SKT).
Op deze wijze wordt recht gedaan aan het amendement van 12 juni 2013.
Door het enkele feit dat dit amendement niet was omgezet ín een planregel is de situatie ontstaan dat de eigenaar in november 2023 alsnog een principeverzoek kon indienen om 21 camperplaatsen te realiseren en vervolgens op 27 februari 2024, vlak voordat het voorbereidingsbesluit op l maart 2024 in werking zou treden, om een omgevingsvergunning vroeg voor de realisering van een appartementenhotel.
Dat is nimmer de bedoeling geweest gelet op de inhoud van de het amendement waarin

toen een periode van 10 jaar nog aanvaardbaar werd gevonden om de bouw voor recreatieve slaapplaatsen te hebben gerealiseerd.
SKT meent dat daarmee onbedoeld een onwenselijk situatie is ontstaan.

Door deze wijziging van het omgevingsplan zullen geen mogelijkheden meer zijn om de recreatieve slaapplaatsen nog te realiseren. En worden de natuurlijke – en landschappelijke waarden in het bos en de heuvel- en waterpartijen beschermd.
Het loofbos is 50 jaar oud en is van belang voor broedvogels. Op Texel wordt ook grote waarde gehecht aan het behoud van bomen.
Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorgenomen wijziging positief is voor het verkeer op de drukke Pontweg, er hoeft nu geen uitweg te worden gerealiseerd.

- **Reactie gemeente**
  Dit betreft een positieve zienswijze, waarmee SKT laat zien volledig achter de wijziging van het omgevingsplan te staan.

  Opgemerkt wordt, dat er een omgevingsvergunning voor het ruimtelijk aspect is verleend voor het appartementenhotel, maar dat deze nog niet onherroepelijk is. Maar is wel in werking.
  Voordat deze ten uitvoer gebracht kan worden is nog een omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit nodig en wellicht een natuurvergunning. Voor deze laatste vergunning is de gemeente niet het bevoegd gezag, maar de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord namens de provincie.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

1.4 Zienswijze 4 Advocaat Ron Verheijen namens eigenaar Pontweg 226 (zaaknummer 3611488)

Zienswijze

Advocaat Ron Verheijen dient namens de eigenaar van Pontweg 226 (hierna: indiener) een zienswijze in op de ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel voor de locatie Pontweg 226.
Indiener meent dat er **geen sprake is van ETFAL, de onderbouwing daarvan is ondeugdelijk en onjuist.**
Tevens wordt gesteld dat er sprake is van **strijd met het gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel**.
En de voorgenomen beoordelingsregels sluiten ten onrechte de activiteit ‘verblijfsrecreatieve gebouwen’ (en daarmee verdwijnen 65 recreatieve slaapplaatsen) uit en zijn alleen de activiteiten ‘wonen’ en ‘bos’ toegestaan. Ook de bebouwingsmogelijkheden worden volgens indiener onterecht aangepast.
Indiener stelt dat als dit plan doorgaat, en (onherroepelijk) in werking zou treden, de eigenaar recht zal hebben op forse **nadeelcompensatie**.

Geen ETFAL, ondeugdelijke en feitelijke onjuiste onderbouwing en motivering

De Omgevingswet stelt dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Indiener stelt dat in de aanhef van de ontwerp wijziging ten onrechte is gesteld ‘ten behoeve van’ de locatie terwijl het opgevat wordt als ‘ten nadele van’ de locatie.

Het plan van de eigenaar voor het appartementenhotel met 65 recreatieve slaapplaatsen past volgens indiener qua functie en activiteiten uitstekend en het beste in deze omgeving, die al recreatief is:

- Kustpark Texel met 1493 slaapplaatsen en vele zomerhuizen;
- Landleven Texel met 95 slaapplaatsen en 15 zomerhuizen, een bedrijfswoning en een gebouw met diverse recreatieve eenheden;

- Mienterglop 40, 42 en 44: hebben een aanduiding recreatief opstal (5 recreatieve slaapplaatsen);
- Mienterglop 40 met 5 recreatieve slaapplaatsen;

De Koog is volgens indiener de meest toeristische Texelse plaats.

Indiener stelt dat ETFAL in dit geval juist inhoudt dat de huidige functie en activiteiten gelijk dienen te blijven. De feiten in de motivering kloppen niet. De eigenaar heeft in de loop van de jaren recreatieve mogelijkheden willen benutten en daar aantoonbaar gesprekken (ook al in 2009) over gevoerd met de gemeenteambtenaren.
De eigenaar is niet in het deels verwoeste groepsverblijf 'Klabam' blijven wonen. Toen het groepsverblijf er nog was woonde de eigenaar in een afzonderlijke legale bedrijfswoning. Hiervan staat de basis er nog steeds. **Op 6 oktober 2006 is een vergunning verleend** voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Deze wordt op basis daarvan gerealiseerd. En is daarmee legaal stelt indiener.
Indiener stelt dat de eigenaar er legaal woont met een vergunning voor een bedrijfswoning.
De eigenaar heeft altijd de verblijfsrecreatieve bestemming willen realiseren en is dat nog steeds voornemens.

- **Reactie gemeente 'Geen ETFAL, ondeugdelijke en feitelijke onjuiste onderbouwing en motivering'**

Het is juist dat De Koog veel verblijfsrecreatie kent. Ook de door indiener genoemde percelen aan de Pontweg en het Mienterglop beschikken over recreatieve slaapplaatsen. In de omgeving van de Pontweg 226 zijn ook meerdere percelen met een woonfunctie.
Wat de locatie aan de Pontweg 226 ook anders maakt, is dat deze is omringd door een bosrijke omgeving. Dat is in het tijdelijke omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied ook geborgd door het opnemen van de bestemming 'Bos'.
De afgelopen (bijna) 40 jaar is er alleen sprake geweest van rustige woonactiviteiten. De wijziging naar verblijfsrecreatie activiteiten heeft een andere impact op de omgeving. Daarmee onderscheidt deze locatie zich ten opzichte van de door indiener genoemde locaties. En kan de vergelijking die indiener maakt geen stand houden.



lichtgroen is recreatie, geel is wonen, donkergroen is bos en blauw groen is natuur

De eigenaar van Pontweg 226 heeft tientallen jaren de tijd gehad om na de brand de verblijfsrecreatie te realiseren. In 2013 heeft de raad nog een laatste termijn gegeven door het amendement aan te nemen.

In het tijdelijke omgevingsplan is een bedrijfswoning gedefinieerd als: *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.*
De verleende vergunning voor een bedrijfswoning van 6 oktober 2006 is in het gemeentelijk archief niet bekend.
Het gestelde dat er sprake is van legale bewoning van de bedrijfswoning is onjuist. Bij een bedrijfswoning moet sprake zijn van wonen ten behoeve van de bedrijfsbestemming.
En daar is hier geen sprake van. Er is geen verblijfsrecreatief bedrijf gevestigd en er zijn geen verblijfsrecreatieve activiteiten conform het tijdelijke omgevingsplan.

Juist met het toekennen van een woonfunctie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Er verandert dan niets qua gebruik zoals dat in de afgelopen bijna 40 jaar heeft plaatsgevonden. Juist het nu gaan benutten van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden doet afbreuk aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verandering van gebruik zal impact hebben op bijvoorbeeld de omgeving en de natuurwaarden.

Omgevingswet, timing, strijd gelijkheidsbeginsel

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, de gemeente Texel heeft de plicht om een integraal omgevingsplan te maken voor haar hele grondgebied. Dat is tot op heden nog niet opgesteld. Voor 2032 moet de gemeente een integraal omgevingsplan maken.
Er is sprake van een omgevingsplan van rechtswege sinds 1 januari 2024, waarin alle bestemminsplannen in op zijn gegaan. De regels uit deze bestemmingsplannen gelden nog, ook die van het bestemmingsplan buitengebied 2013.
Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente niet bereid is de termijn tot 2032 wil benutten voor het opstellen van een integraal omgevingsplan en nu alleen voor de Pontweg 226 deze ingrijpende wijziging wil doorvoeren.
En dat terwijl er een concrete omgevingsvergunning voor een concrete ontwikkeling ligt.
Maar ook dat legalisatie van wonen niet aan de orde is omdat de eigenaar er legaal woont en met vergunning een bedrijfswoning heeft.
Daarnaast is algemeen bekend dat op Texel nog veel meer percelen zijn met ongebruikte slaapplaatsen.
Hierbij haalt indiener het artikel van het Noord-Hollands Dagblad aan waarin werd geschreven dat het om **bijna 900 spookslaapplaatsen** gaat.
De wijziging van het omgevingsplan ziet niet op die percelen. En daar zijn ook geen ontwerp wijzigingsbesluiten van bekend.

Indiener stelt dat het in strijd is met het gelijkheidsbeginsel dat nu de verblijfsrecreatieve bouw- en gebruiksmogelijkheden van de Pontweg 226 worden ontnomen. En dat er geen pogingen bij de andere percelen worden ondernomen. Er wordt verwezen naar de motivering waarin staat dat het gemeentelijk beleid erop gericht is het aantal recreatieve slaapplaatsen niet te laten toenemen en ongebruikte slaapplaatsen zo mogelijk te saneren.
Daarnaast gaat indiener in het gestelde dat het al druk genoeg is op Texel. En dat volgens de indiener de meningen op Texel daarover verdeeld zijn. Indiener stelt dat er op dat punt geen eenduidig gemeentelijk beleid is.

- **Reactie gemeente 'Omgevingswet, timing, strijd met gelijkheidsbeginsel'**

Het feit dat nu alleen de wijziging van het omgevingsplan voor de Pontweg 226 voorligt, is een gevolg van het amendement uit 2013 en het voorbereidingsbesluit van 2024.

Over de huidige bewoning van de woning op het perceel wordt verwezen naar de reactie op 'Geen ETFAL, ondeugdelijke en feitelijke onjuiste onderbouwing en motivering'.

In de Nota Verblijfsrecreatie 'De Texelse maat voor een zonnige toekomst' (vastgesteld 2016) was een mogelijkheid opgenomen voor het verplaatsen van recreatieve slaapplaatsen. Met het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen' (juni 2019) en de aanpassing van de Nota Verblijfsrecreatie is die mogelijkheid verdwenen voor slaapplaatsen die niet gerealiseerd zijn en niet bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Van een aantal locaties (ongeveer 7) is bekend dat hier slaapplaatsen aanwezig zijn die niet in gebruik zijn. De Pontweg 226 is er één van.
Met betrekking tot de andere locaties is nog geen besluitvorming geweest zoals dat wel voor de Pontweg 226 het geval is. Zie voor de genomen besluiten onder 'Strijd rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel'. Daarom wordt de Pontweg 226 nu opgepakt.
De andere locaties zijn in beeld en zullen bij het nieuwe omgevingsplan zeker ter sprake komen.

In het Toeristisch Toekomst Plan (TTP), het vigerende recreatieve beleid, is duidelijk over 'het gevoel van drukte'. *Toerisme moet echter bijdragen aan een veel breder palet aan maatschappelijke opgaven. Het gaat niet alleen om de balans tussen economie en ruimtelijke aspecten, maar juist ook om de balans tussen toerisme en de draagkracht van uit de samenleving. Het gevoel van drukte hoort daar ook bij. Om de juiste balans te houden tussen inwoners en bezoekers moeten maatregelen worden genomen die daadwerkelijk het gevoel van drukte en overlast verminderen.*
Spreiding in tijd en ruimte wordt van belang om drukte te managen.
Naar aanleiding van het TTP zijn uitvoeringsagenda's opgesteld, inmiddels de tweede en er zullen meer volgen. Niet alles kan in één keer worden opgepakt.

Ongebruikte recreatieve slaapplaatsen worden gesaneerd op basis van de wijzigingsregeling in het tijdelijke omgevingsplan. Op het moment dat er een omzetting van de accommodaties plaats heeft gevonden, wordt het aantal recreatieve slaapplaatsen dat niet meer benut kan worden 'gesaneerd'. Dat is bijvoorbeeld gebeurd bij Villapark de Koog Texel (voorheen 'Om de Noord). Daar zijn dus juridische regels voor opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan.

Strijd rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

De raad heeft het amendement 'Pontweg 226. Onterecht 65 bedden naar wonen' aangenomen. De daarin genoemde termijn van 10 jaar is volgens indiener uitdrukkelijk gekoppeld aan de duur van de planperiode van het bestemmingsplan. En pas na afloop van de planperiode zal als de bestemming niet verwezenlijkt is, zal bij een volgend plan de bestemming vervallen.
Indiener stelt dat de raad zelf tijdig een nieuw volgend plan had kunnen maken, maar dat is niet gebeurd binnen die 10 jaar. Het is opgegaan in het tijdelijke omgevingsplan vanwege de invoering van de Omgevingswet.
In de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied is vermeld dat bestaande rechten op slaapplaatsen worden gerespecteerd. Nu daarvoor geen ander plan in de plaats is gekomen vindt indiener dat dit onverkort geldt.
Door het aangenomen amendement behield de eigenaar de mogelijkheid om de bestaande bestemming met 65 slaapplaatsen te verwezenlijken. Indiener stelt dat de eigenaar daar tijdig gebruik van heeft gemaakt.

Door het ontwerp wijzigingsbesluit wordt nu ten onrechte getracht de mogelijkheden te onthouden. Indiener stelt dat dit in strijd is met het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.
Het vertrouwen heeft de eigenaar van de raad gekregen dat hij nog tijd had om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden nog te benutten. En dat heeft de eigenaar gedaan.

Er zijn kosten gemaakt voor een architect en adviseurs in de aanloop naar de omgevingsvergunning die op 17 juni 2024 is verleend.
Het is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de burger erop moet kunnen vertrouwen dat een toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt. Het betreft niet alleen een toezegging maar een aangenomen amendement.
Indiener stelt dat de raad dit besluit en het bestemmingsplan na moet komen.

De eigenaar heeft altijd een goede invulling aan de locatie willen geven. In november 2022 is een principeverzoek ingediend voor recreatieve camperplaatsen. Daarop kwam op 4 januari 2024 een positief antwoord van het college. De raad ging daar niet in mee.

Op 27 februari 2024 heeft de eigenaar een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De vergunning daarvoor is op 17 juni 2024 verleend.

Indiener stelt dat in de motivering van het wijzigingsplan ten onrechte is gesteld dat de eigenaar met een overgangsregeling 10 jaar de tijd krijgt om de recreatieve bestemming te realiseren. En dat daarna het recht moet vervallen. En dat het realiseren inhoudt dat het feitelijk gerealiseerd moet zijn en in gebruik moet zijn genomen.
Indiener stelt dat dit niet in het bestemmingsplan en niet in het aangenomen amendement staat. De bestemming moet zijn verwezenlijkt. En dat is gebeurd door een complete en ontvankelijke aanvraag in te dienen. Dat is volgens indiener de maatstaf en deze stelt dat het niet juist is om te stellen dat binnen de termijn én de aanvraag omgevingsvergunning moet zijn aangevraagd, én verleend, en de bouw gerealiseerd, én het in gebruik moet zijn genomen.

Indiener vindt het in strijd met de rechtszekerheid, omdat de eigenaar op tijd van de geboden mogelijkheden gebruik heeft gemaakt en de omgevingsvergunning is verleend.
De verleende vergunning dient eerbiedigt te worden. Het besluit van 17 juni 2024 kan en mag niet worden gewijzigd ten nadele van de eigenaar.

Met de verdere voorbereiding en behandeling van de resterende aanvragen voor het appartementenhotel is nog tijd gemoeid, en daarna zal de bouw en realisatie nog tijd kosten.
De aanvraag omgevingsvergunning voor het technische deel en de aanvraag natuurvergunning zijn in voorbereiding. Na verlening daarvan zal eigenaar starten met de bouw van het appartementenhotel.

- **Reactie gemeente ‘Strijd rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel’**

De Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied zijn de leidraad geweest voor het bestemmingsplan zoals dat in 2013 is vastgesteld. Onder andere het respecteren van bestaande rechten was één van de uitgangspunten. De raad heeft zich daaraan gehouden, door het amendement aan te nemen.
De Nota van Uitgangspunten zijn juridisch vertaald in het bestemmingsplan (nu onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) en zijn daarmee ‘uitgewerkt’. Daar kunnen geen rechten meer aan ontleend worden.

Het is juist hetgeen indiener stelt dat een burger een beroep kan doen op het vertrouwensbeginsel. Men moet erop moet kunnen vertrouwen dat een toezegging van een bestuursorgaan nagekomen wordt. En het is precies wat de gemeente nu doet. De raad heeft een aantal besluiten genomen.
Het is de eigenaar van de Pontweg 226 in het amendement ‘Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen’ (2013) duidelijk kenbaar gemaakt: een overgangsregeling van 10 jaar en die wordt niet langer op het moment dat er nog geen nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan is voor die locatie. Want dan had dat er wel ingestaan.
En er staat het ‘realiseren’ van de verblijfsrecreatieve bestemming. Dat betekent dat dit ook ‘verwezenlijkt’ moet zijn. En dat is onomstotelijk dat de bebouwing er moet staan en in gebruik genomen moet zijn ten behoeve van verblijfsrecreatieve activiteiten.

De raad is dus duidelijk geweest en daar kan de eigenaar op vertrouwen. Daarnaast heeft de raad op 28 februari 2024 een voorbereidingsbesluit genomen die geheel in de lijn ligt met het amendement uit 2013.
De raad heeft in februari 2024 het college van burgemeester en wethouders opgedragen binnen 1,5 jaar – dus voordat de voorbeschermingsregels vervallen – de raad een wijziging van het Omgevingsplan Texel voor de locatie Pontweg 226 te De Koog ter besluitvorming aan te bieden, waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten en het bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen niet meer mogelijk zijn.
Ook was de raad duidelijk over de onwenselijkheid van verblijfsrecreatie op het perceel Pontweg 226 bij de behandeling van het Principeverzoek voor het realiseren van camperplaatsen op het perceel Pontweg 226 in De Koog in de raad van februari 2024.

De eigenaar kan er dus op basis van al deze besluiten 'op vertrouwen' dat dit ook zo uitgevoerd wordt. Dit komt dus niet onverwachts, want er wordt als sinds 2013 op voorgesorteerd door de raad. Er is dus ook geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Verleende omgevingsvergunning

Indiener stelt dat de gemeente alleen de lopende beroepsprocedure bij de rechtbank Noord-Holland wordt benoemd, zonder in detail te treden. Volgens indiener om uitsluitend te suggereren dat de kans nog zou bestaan dat deze vergunning vernietigd zou worden.
Op dit moment heeft de indiener geen reële verwachting dat de omgevingsvergunning niet in stand zou blijven. Het betreft een gebonden beschikking. En er waren geen weigeringsgronden, zodat de gemeente de vergunning moest verlenen. Daartegen is bezwaar gemaakt. Bij beslissing op bezwaar zijn 6 bezwaarmakers – eigenaren van 3 percelen – niet ontvankelijk verklaard aangezien zij niet belanghebbend zijn.
De bezwaren van de 3 overige bezwaarmakers zijn ongegrond verklaard.
Daarmee is de verleende omgevingsvergunning door de beslissing op bezwaar van het college in stand gebleven.
Er is pro forma beroep ingesteld door 1 bezwaarmaker. De gemeente is in afwachting van de inhoudelijke behandeling van het beroep door de rechtbank.

- **Reactie gemeente 'Verleende omgevingsvergunning'**

De verleende omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel is op 17 juni 2024 verleend (de bouwactiviteit omgevingsplan). Deze is in werking maar nog niet onherroepelijk. De gemeente doet geen aannames en loopt niet vooruit op een mogelijke uitkomst van dit beroep en houdt alle scenario's open.
Vanzelfsprekend respecteert de gemeente de verleende vergunning, als deze onherroepelijk wordt.
Opgemerkt wordt dat indiener die vergunning op dit moment nog niet kan uitvoeren, omdat de benodigde omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit nog niet is verleend en overigens ook nog niet is aangevraagd. Ook is er mogelijk nog een 'natuurvergunning' nodig (omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit). De eigenaar had dit allang kunnen aanvragen. Het feit dat dit nog is gebeurd is niet logisch.
Wederom is er alleen maar sprake van stilzitten door de eigenaar. Wij zien geen activiteit om tot realisatie te komen.

Participatie

In het ontwerpplan is gesteld dat de eigenaar actief benaderd is om te participeren ten aanzien van het voorontwerp. Indiener stelt dat de eigenaar daar niets van weet. En heeft geen post ontvangen en/of contact gehad met iemand van de gemeente.
De publicatie heeft eigenaar gemist. Eigenaar beschikt niet over internet.

- **Reactie gemeente 'Participatie'**

Op 4 maart 2025 is aan de eigenaar een brief per post gestuurd over het voornemen om het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 te wijzigen. In de brief is de eigenaar ook uitgenodigd om het bij de brief gevoegde formulier in te vullen voor het indienen van een participatiereactie.

Daarnaast heeft in de Texelse Courant en in het Gemeenteblad op vrijdag 7 maart 2025 een kennisgeving gestaan. In de Texelse Courant een korte kennisgeving met een verwijzing naar de uitgebreide kennisgeving in het Gemeenteblad.
Vanuit de wet moet de gemeente op de voorgeschreven wijze publiceren, en dat is in het Gemeenteblad. Daarnaast doen wij extra een verkorte kennisgeving in de Texelse Courant. En er zijn brieven verstuurd naar de eigenaar over het voornemen/participatie en het ter visie leggen van de ontwerp wijziging. De brieven zijn niet retour ontvangen door de gemeente.
Kortom, er is voldoende (analoog) gecommuniceerd richting de eigenaar van de Pontweg 226.

Nadeelcompensatie

Op de huidige Texelse markt worden aanzienlijke prijzen betaald voor een perceel grond met recreatieve slaapplaatsen. Indiener stelt dat voor een perceel grond met 65 slaapplaatsen een verkoopwaarde van 2,5 miljoen euro marktconform is.
En dat de gemeente zich moet realiseren dat een dergelijk bedrag zal moeten worden uitgekeerd als nadeelcompensatie (directe planschade) als het plan van de eigenaar geen doorgang kan vinden.

- **Reactie gemeente 'Nadeelcompensatie'**

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Dit kan optreden als de gemeente een planologisch besluit neemt. Dit is wettelijke regeling, waarop iemand een beroep kan doen. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar.

Door de reeds genomen besluiten door de raad (amendement 2013 en voorbereidingsbesluit 2024) is voorzienbaarheid gecreëerd dat in het nieuwe bestemmingsplan de verblijfsrecreatieve mogelijkheden na 10 jaar zouden worden weggenomen. De eigenaar heeft hierna te lang stil gezeten om gebruik te maken van de mogelijkheden in het bestemmingsplan/tijdelijk omgevingsplan. Daarom wordt de risico op nadeelcompensatie laag ingeschat.

Er zal door een externe deskundige worden onderzocht of er sprake is van nadeelcompensatie en zo ja, welk bedrag daarbij hoort.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

2. Ambtshalve aanpassingen

2.1 Ambtshalve aanpassing 1

In de ontwerp wijziging omgevingsplan voor de Pontweg 226 is per abuis verzuimd om te voldoen aan artikel 5.89l Besluit kwaliteit leefomgeving (in combinatie met artikel 5.89g en 5.89h Bkl -Besluit kwaliteit leefomgeving). Op grond van dit artikel moet het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie ten minste plaatsvinden met een melding. Op basis van de regeling die momenteel geldt vanuit hoofdstuk 22 (de bruidsschat) was het mogelijk om dit vergunningsvrij te bouwen. De regeling uit hoofdstuk 22 is hierop aangevuld. Dit wordt opgenomen in art 7.16.

Aanpassing van de regels

Toegevoegd worden 2 artikelen:

Paragraaf 7.3.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan
Artikel 7.15 Toepassingsbereik
1.Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.
2.De regels in deze subparagraaf gelden binnen ‘locatie - bijbehorend bouwwerk - toegestaan’.

Artikel 7.16 Aanvulling artikel 22.27 en 22.36
Bij de toepassing van artikel 22.27 en 22.36 van het plan moet ook worden voldaan aan de volgende regel:
a. de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m2.

En de rest van de artikelen nummeren door.

2.2 Ambtshalve aanpassing 2

In artikel 6.2 (gebruiksactiviteiten/parkeren)) is een algemene regel opgenomen over het realiseren en in standhouden van voldoende parkeergelegenheid, daarin wordt verwezen naar de Nota parkeernormen Texel 2015 of de opvolger daarvan.

Het betreft hier, anders dan de beoordelingsregel in het hoofdstuk over de bouwactiviteiten, een algemene regel. Daarin is het niet mogelijk om te verwijzen naar een beleidsregel of de opvolger daarvan. Er mag enkel verwezen worden naar een vastgesteld beleidsdocument.

Artikel 6.2 (gebruiksactiviteiten/parkeren) betreft een ‘algemene’ regel. Je mag daarin niet verwijzen naar een niet-vastgesteld document of toekomstig vastgesteld document.

Aanpassing van de regels

Artikel 6.2 Parkeren Voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte, geldt de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt beoordeeld aan de hand van de Nota Parkeernormen Texel 2015 of de opvolger daarvan.

Wordt gewijzigd in:

Artikel 6.2 Parkeren Voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte, geldt de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt beoordeeld aan de hand van de Nota Parkeernormen Texel 2015.