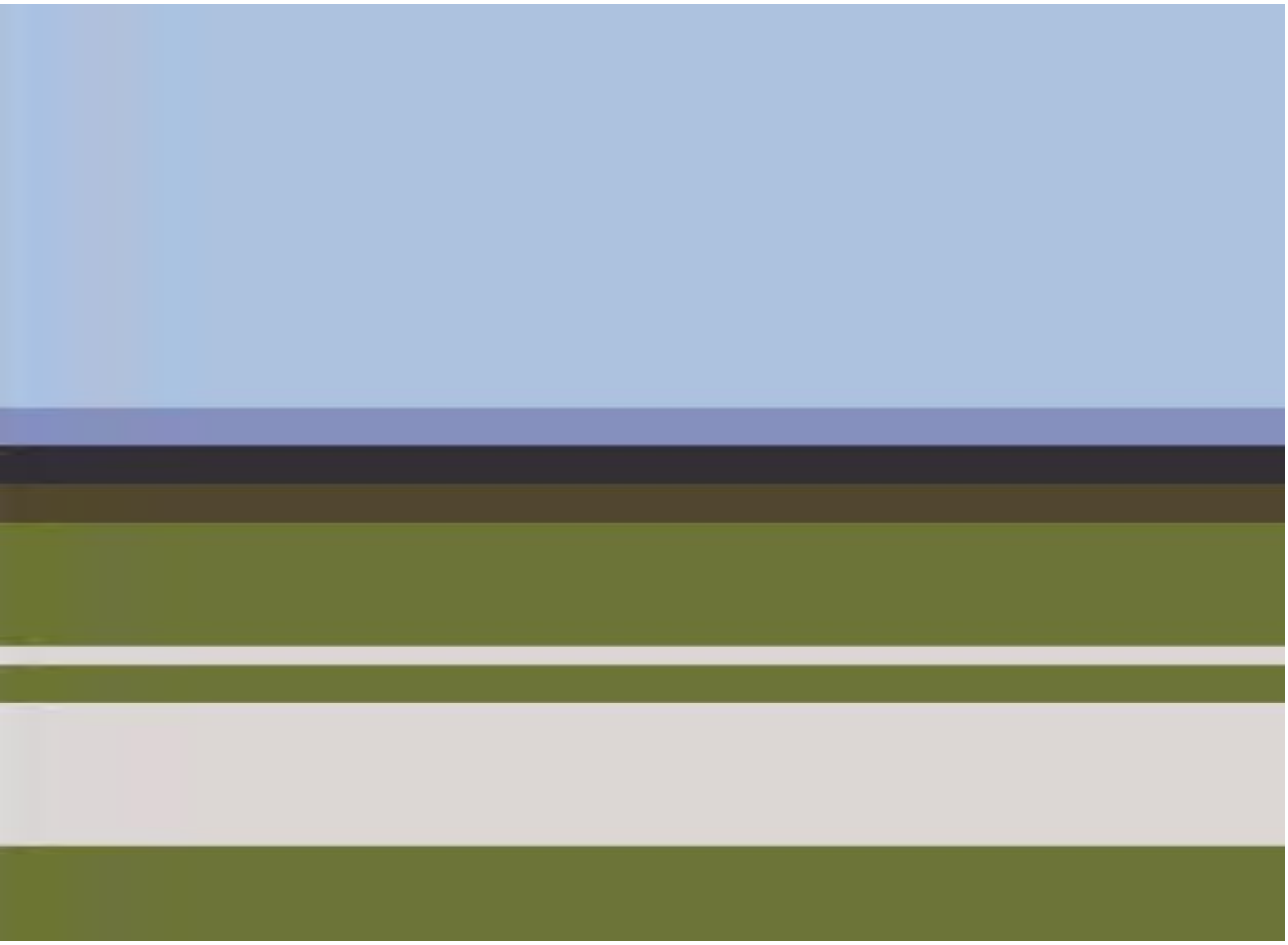
Gemeente Texel

.txl

Wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog



Nota Participatie en Vooroverleg

Team Beleid, maart 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Participatiereactie 7

2.1 Participatiereactie 1: Mienterglop 44 7
2.2 Participatiereactie 2 Mienterglop 42 8
2.3 Participatiereactie 3 Mienterglop 40 8

3. Vooroverleg 10

1 Ambtshalve aanpassingen 10
3.1 Reactie provincie Noord-Holland 10
3.1 Reactie Hoogheemraadschap Hollands Nooorderkwartier 10

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel wijzigt het Omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog.

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.

Participatie
Op 7 maart 2025 heeft het college een openbare kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Texelse Courant van het voornemen van deze wijziging. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om voor 18 maart 2025 een participatiereactie op het voornemen te geven.
De betrokkenen bij de lopende beroepsprocedure ttegen de verleende omgevingsvergunning van 21 juni 2024 voor dit perceel en de eigenaar van het perceel zijn actief benaderd in het kader van participatie conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit en artikel 16.29 Omgevingswet.

Vooroverleg
Het voornemen van deze wijziging is opgestuurd naar de 2 verplichte vooroverlegpartners: de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).
De overige bijna 40 vaste vooroverlegpartners worden vanaf het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan actief geïnformeerd.

Eindresultaat participatie
Deze Nota is het eindresultaat van het verplichte participatietraject (artikel 16.29 Omgevingswet en artikel 10.2 Omgevingsbesluit) en dient als bijlage bij het advies aan het college over het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan.
Er zijn 3 participatiereacties ontvangen over het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen voor de locatie Pontweg 226. Alle reacties ondersteunen deze wijziging.
De 2 vooroverlegpartners hebben geen bezwaar tegen het wijzigen van het omgevingsplan.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ingediende participatiereacties. De naar voren gebrachte punten zijn in deze Nota samengevat. In hoofdstuk 3 staan de samenvattingen van de vooroverlegreacties van de provincie Noord-Holland en het HHNK op het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen.

2. Participatiereactie

2.1 Participatiereactie 1: Mienterglop 44

Participatiereactie

Indieners zijn verheugd over het voornemen van de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen zodat het omvangrijke hotelcomplex niet gerealiseerd kan worden.
Indieners vinden het hotelcomplex een enorme aanslag voor de buren en de waardevolle flora- en fauna. En vinden de voorgenomen ontwikkeling voor de economie van het eiland onnodig. Daarnaast vinden indieners deze ontwikkeling in strijd met omgevings- en natuurvisie en het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
In de bezwaarschriften aan de gemeente en beroepschrift bij de rechtbank hebben indieners dit verder beargumenteerd.

Indieners gaan ervan uit dat door de wijziging van het omgevingsplan de bebouwing op het perceel van Pontweg 226 blijft zoals het nu is.

Daarnaast zien indieners dit voornemen tot wijziging van het omgevingsplan voor de Pontweg 226 als qua procedure tegenstrijdig met de eerder verleende vergunning voor het appartementenhotel met 65 slaapplaatsen.

Bij indieners riep de procedure voor de omgevingsvergunning al veel vragen op en dit is nu nog meer nu deze procedure wordt gestart.

1. Betekent de wijziging van het omgevingsplan dat de hotelvergunning niet wenselijk is en onterecht is verleend?
2. Gaat de gemeente de omgevingsvergunning voor het hotel nu intrekken of laten vervallen?
3. Welke juridische status heeft de vergunning als de functie wordt gewijzigd?
4. Wat gebeurt er met de lopende beroepsprocedures als deze wijziging wordt doorgevoerd?

Reactie gemeente

Indieners zijn eigenaren van het woonperceel Mienterglop 44, dat zich op ongeveer 75 meter bevindt van het bebouwingsvlak op de locatie Pontweg 226.

De afgelopen jaren is er alleen sprake geweest van een woning op het perceel Pontweg 226, er waren geen andere activiteiten dan woonactiviteiten. Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is, zijn alleen woonactiviteiten mogelijk. Deze kunnen wel samengaan met bijvoorbeeld beroep- en bedrijfsactivteiten aan huis en het aanbieden van logies met ontbijt in de woning.
Daarnaast kan de eigenaar van het perceel de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan te benutten door bijvoorbeeld een nieuwe woning te bouwen.

De procedure voor de omgevingsvergunning van 21 juni 2024 voor een appartementenhotel heeft het reguliere traject doorlopen en is getoetst aan de op dat moment geldende mogelijkheden in het tijdelijke omgevingsplan. De vergunning voor het appartementenhotel is terecht verleend. Die blijft op dit moment geldig en kan eventueel uitgevoerd worden. Daar is echter nog meer voor nodig (o.a. omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit).

Wanneer binnen een jaar nadat een omgevingsvergunning is verleend van die vergunning geen gebruik wordt gemaakt, dan kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken. Wanneer het college hiertoe wil overgaan moeten de daarbij betrokken belangen wel worden meegewogen.
Op het moment dat de vergunning nog niet is ingetrokken, blijft deze in stand. De vergunning is tenslotte verleend. De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie heeft daar geen invloed

op. De beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt door.

Uit de participatiereactie kan worden geconcludeerd dat indieners positief zijn over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226.

2.2 Participatiereactie 2 Mienterglop 42

Participatiereactie

Indiener is vóór de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan op de locatie Pontweg 226. En zal van 1 woning op dat perceel veel minder geluidsoverlast hebben dan van een hotelcomplex met 65 slaapplaatsen en 24 parkeerplaatsen.
Het perceel van indiener grenst aan het perceel van Pontweg 226, waarbij de tuin van indiener vrij toegankelijk wordt voor de hotelgasten. Indiener ervaart dat als zeer onprettig.
Daarnaast vindt indiener dat het appartementenhotel een grote verstoring zal geven op de flora en fauna.

Reactie gemeente

Indiener is eigenaar van het woonperceel Mienterglop 42, dat aan de zuidzijde direct grenst aan het perceel Pontweg 226 en dat zich op ongeveer 60 meter bevindt van het bebouwingsvlak op de locatie Pontweg 226.

De procedure voor de omgevingsvergunning van 21 juni 2024 voor een appartementenhotel heeft het reguliere traject doorlopen en is getoetst aan de op dat moment geldende mogelijkheden in het tijdelijke omgevingsplan. De vergunning voor het appartementenhotel is terecht verleend. Die blijft op dit moment geldig en kan eventueel uitgevoerd worden. Daar is echter nog meer voor nodig (o.a. omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit).

Wanneer binnen een jaar nadat een omgevingsvergunning is verleend van die vergunning geen gebruik wordt gemaakt, dan kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken. Wanneer het college hiertoe wil overgaan moeten de daarbij betrokken belangen wel worden meegewogen.
Op het moment dat de vergunning nog niet is ingetrokken, blijft deze in stand. De vergunning is tenslotte verleend. De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie heeft daar geen invloed op. De beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt door.

Uit de participatiereactie wordt geconcludeerd dat indiener een voorstander is van het voornemen van de gemeente om het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 te wijzing in de functie wonen.

2.3 Participatiereactie 3 Mienterglop 40

Participatiereactie

Indiener is content dat de bouw van het appartementencomplex ‘van de baan is’ en dat er gewoon 1 woning op het perceel Pontweg 226 wordt toegestaan.
Indiener geniet al jarenlang van hun heerlijke perceel, dat aan de westzijde direct grenst aan het perceel Pontweg 226. Dat de gemeente voornemens is er een woonfunctie op te leggen doet indiener goed. Zodat indiener met de kinderen en kleinkinderen nog lang kan genieten van hun rustige verblijfsplaats op het Mienterglop.

Reactie gemeente

Indiener is eigenaar van het perceel Mienterglop 40 met daarop een recreatief opstal, dat aan de oostzijde direct grenst aan het perceel Pontweg 226 en dat zich op ongeveer 27 meter bevindt van het bebouwingsvlak op de locatie Pontweg 226.

De procedure voor de omgevingsvergunning van 21 juni 2024 voor een appartementenhotel heeft het reguliere traject doorlopen en is getoetst aan de op dat moment geldende mogelijkheden in het tijdelijke omgevingsplan. De vergunning voor het appartementenhotel is terecht verleend. Die blijft op dit moment geldig en kan eventueel uitgevoerd worden. Daar is echter nog meer voor nodig (o.a. omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit).

Wanneer binnen een jaar nadat een omgevingsvergunning is verleend van die vergunning geen gebruik wordt gemaakt, dan kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken. Wanneer het college hiertoe wil overgaan moeten de daarbij betrokken belangen wel worden meegewogen.
Op het moment dat de vergunning nog niet is ingetrokken, blijft deze in stand. De vergunning is tenslotte verleend. De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie heeft daar geen invloed op. De beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt door.

Uit de participatiereactie wordt geconcludeerd dat indiener een voorstander is van het voornemen van de gemeente om het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 te wijzing in de functie wonen.

3. Vooroverleg

1 Ambtshalve aanpassingen

3.1 Reactie provincie Noord-Holland

De provincie heeft geen opmerkingen op de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.
Deze wijziging kan dan vallen onder artikel 6.18b (Transformatie stedelijke functies naar wonen in Landelijk gebied) van de Omgevingsverordening NH2022.
Aandachtspunt is wel dat de ondernemer de verblijfsrecreatieve activiteit inderdaad beëindigt/geen doorgang laat vinden.

Reactie gemeente

De procedure voor de omgevingsvergunning van 21 juni 2024 voor een appartementenhotel op het perceel Pontweg 226 heeft het reguliere traject doorlopen en is getoetst aan de op dat moment geldende mogelijkheden in het tijdelijke omgevingsplan. De vergunning voor het appartementenhotel is terecht verleend. Die blijft op dit moment geldig en kan eventueel uitgevoerd worden. Daar is echter nog meer voor nodig (o.a. omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit). Als voor het appartementenhotel alle benodigde vergunningen worden verleend en onherroepelijk worden, dan mag het worden gebouwd

Wanneer binnen een jaar nadat een omgevingsvergunning is verleend van die vergunning geen gebruik wordt gemaakt, dan kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken. Wanneer het college hiertoe wil overgaan moeten de daarbij betrokken belangen wel worden meegewogen.
Op het moment dat de vergunning nog niet is ingetrokken, blijft deze in stand. De vergunning is tenslotte verleend. De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie heeft daar geen invloed op. De beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt door.

Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan in werking is, zijn alleen nog woonactiviteiten toegestaan. Sinds 1977 is er geen sprake van verblijfsrecreatieve activiteiten op de Pontweg 226.

3.1 Reactie Hoogheemraadschap Hollands Nooorderkwartier

HHNK heeft geen enkel bezwaar tegen het voornemen voor een wijziging in het omgevingsplan Pontweg 226.

Reactie gemeente

De reactie van het HHNK wordt ter kennisgeving aangenomen.