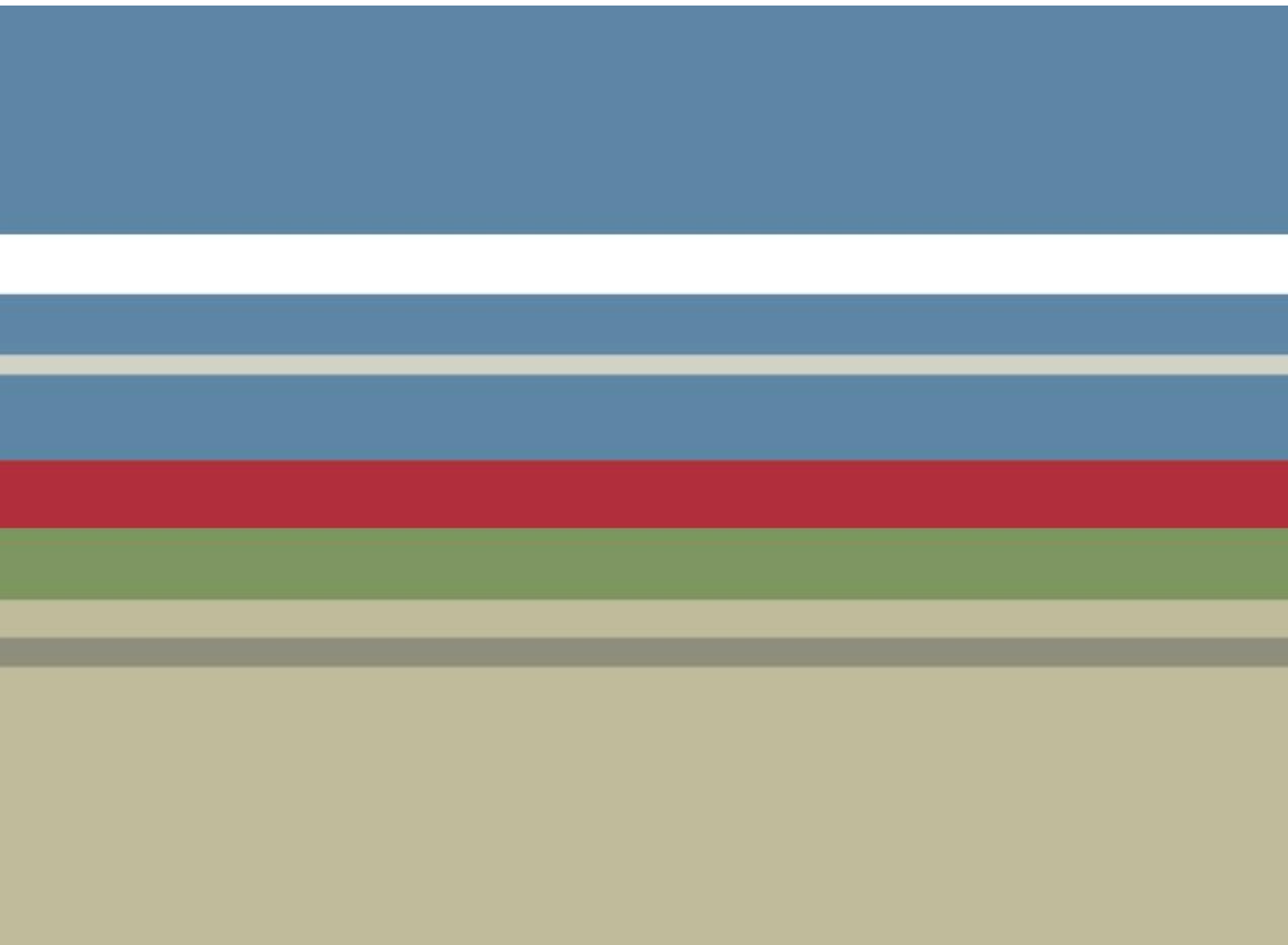


Anoniem



wijziging Omgevingsplan Pontweg 226 te De Koog

overzicht zienswijzen

Van:
Naar:
Verzonden op: dinsdag 8-04-2025 17:10
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226



Beste

Een artikelsgewijze toelichting is niet verplicht. Aangezien het nu om een kleine wijziging gaat naar woonactiviteiten, hebben wij daarvan afgezien.

Met vriendelijke groet

*Medewerker grondzaken & ruimtelijke ontwikkeling
team Beleid*

Gemeente Texel .txl

Emmalaan 15 Postbus 200
1791 AT Den Burg 1790 AE DEN BURG
T 14 0222 (algemeen)
E gemeente@texel.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 8 april 2025 13:05
Aan:
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226

Hoi

Dank voor de verwijzing naar het wijzigingsbesluit. Ik zie de motivering inderdaad staan.

De andere vraag was of er niet ook een toelichting op de nieuwe artikelen moet worden opgenomen. Onder het 'tabblad' Toelichting staat nu een artikelsgewijze toelichting op artikel 1.1. en de artikelen in hoofdstuk 22. Met deze omgevingsplanwijziging worden een hoop nieuwe hoofdstukken/artikelen opgenomen. Vandaar de vraag of er niet ook een toelichting op die nieuwe artikelen moet komen?
Niet dat de provincie hier op toe ziet hoor, het is meer een algemene RO-vraag.

Vriendelijke groet

Van:
Verzonden: woensdag 2 april 2025 17:05
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226

Beste

Hierbij nog een aanvulling op jouw vraag:

Het klopt dat je de motivering van het wijzigingsbesluit niet terugvindt op regels op de kaart. De motivering hoort bij het wijzigingsbesluit en is alleen te vinden bij het originele besluit op overheid.nl.

Ga naar Pontweg 226 De Koog, klik op Omgevingsplan gemeente Texel (allemaal links in beeld) je moet dan meer kenmerken openklikken (rechts op je beeld) en dan op bekijk besluit op overheid.nl

Omgevingsplan gemeente Texel

Omgevingsplan - Gemeente Texel

minder kenmerken ^

Opschrift Omgevingsplan gemeente Texel

Identificatie /akn/nl/act/gm0448/2020/omgevingsplan

Besluitinformatie

Gepubliceerd 27-03-2025

Begin 31-03-2025

inzagetermijn

Einde 12-05-2025

inzagetermijn

Publicatie [Bekijk besluit op overheid.nl](#)

Ontwerp Einde inzage: 12-05-2025 - Omgevingsplan gemeent... 1

Met vriendelijke groet

*Medewerker grondzaken & ruimtelijke ontwikkeling
team Beleid*

Gemeente Texel .txl

Emmalaan 15 Postbus 200
1791 AT Den Burg 1790 AE DEN BURG
T 14 0222 (algemeen)
E gemeente@texel.nl

Van:
Verzonden: woensdag 2 april 2025 08:40
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226

Beste zie bijgevoegde kennisgeving vanaf pagina 28.

Met vriendelijke groet

*Medewerker grondzaken & ruimtelijke ontwikkeling
team Beleid*

Gemeente Texel .txl

Emmalaan 15 Postbus 200
1791 AT Den Burg 1790 AE DEN BURG
T 14 0222 (algemeen)
E gemeente@texel.nl

Van:
Verzonden: dinsdag 1 april 2025 11:23
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226

Hallo ,

Bedankt voor de melding. Bij het vooroverleg hebben we aangegeven geen opmerkingen op dit voornemen te hebben. We zullen dan ook geen zienswijze indienen.

Wel een vraag; moet in de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan niet ook een toelichting op de nieuwe artikelen worden opgenomen, en een motivatie voor dit plan ('etfal')?

Met vriendelijke groet,



Van:
Verzonden: donderdag 27 maart 2025 17:56
Aan:
Onderwerp: ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226

Beste

Het is niet mogelijk iom dit plan aan te melden via het digitale loket omdat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening 2022. Maar ik wil jullie toch als vooroverlegpartner hierover informeren.

In verband met de ter inzage legging van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 mail ik jullie bijgevoegde brief.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Van:
Naar:
Verzonden op: woensdag 2-04-2025 16:35
Onderwerp: RE: ontwerp wijziging omgevingsplan Pontweg 226 ter visie

Beste ,

Vooralsnog geen bezwaar vanuit HHNK tegen de wijziging in het omgevingsplan Pontweg 226.
Succes met het verdere verloop ervan.

Met vriendelijke groet,

Regioadviseur Watersystemen BUCH-gemeenten en Texel

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

w www.hhnk.nl

Werkdagen: ma | di | wo | do | vr-ochtend

Van:
Verzonden: donderdag 27 maart 2025 17:47
Aan:
Onderwerp: ontwerp wijziging omgevingsplan Pontweg 226 ter visie

Beste Beste lezer,

In verband met de ter inzage legging van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 mail ik u bijgevoegde brief.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet

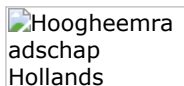
*Medewerker grondzaken & ruimtelijke ontwikkeling
team Beleid*

Gemeente Texel .txl

Emmalaan 15
1791 AT Den Burg
T 14 0222 (algemeen)
E gemeente@texel.nl

Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Ons kantoor in Heerhugowaard is tot eind maart minder goed bereikbaar wegens werkzaamheden.
Meer informatie: [bereikbaarheid kantoor HHNK](#).



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.



Gemeenteraad gemeente Texel
t.a.v. Team Beleid,
Postbus 200,
1790 AE Den Burg.

Stichting Kernwaarden Texel
Zaandammerdijk 9
1793 EN De Waal

De Waal, 17 april 2025

Betr.: Zienswijze Ontwerp Omgevingsplan Pontweg 226

Geachte leden van de raad,

Hierbij stellen we u in kennis van onze zienswijze op het voornemen de huidige functie 'recreatie-verblijf recreatieve gebouwen' van Pontweg 226 te wijzigen naar 'wonen' en 'bos'. Dit voornemen heeft onze onvoorwaardelijke steun en instemming.

De grondslag daarvoor is dat op deze manier uiteindelijk toch recht wordt gedaan aan het amendement van 12 juni 2012 ('*...een overgangsregeling op te nemen waarmee bereikt wordt dat de eigenaar 10 jaar de tijd heeft om zijn recreatieve bestemming te realiseren; daarna vervalt dat recht*')

Door het enkele feit dat dit amendement niet was omgezet in 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 1 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 slaapplekken te hebben gerealiseerd. SKT is van mening dat er onbedoeld een ongewenste situatie is ontstaan - door de onzorgvuldigheid het amendement van 2012 destijds niet in de planregels van het bestemmingsplan 2013 te verwerken - en dat het alleen al daarom goed is om de nu voorgenomen bestemmingswijziging door te voeren. Daardoor zullen er geen mogelijkheden meer zijn om daar alsnog op enig moment, nu al 48 jaar na de brand in Klabam, toch weer slaapplekken te realiseren in welke vorm dan ook.

Door de voorgenomen bestemmingswijziging worden aanwezige natuur- en landschappelijke waarden in het bos en de heuvel/waterpartijen permanent beschermd. SKT wil er de aandacht op vestigen dat dit loofbos inmiddels bijna 50 jaar oud is en van waarde is voor broedvogels en bijbehorende ondergroei. Daar waar op Texel grote waarde wordt gehecht aan bomen in het algemeen is het een goed voornemen juist dit bos als zodanig te bestemmen. ("wonen" neemt een beperkte oppervlakte in en zal niet zorgen voor verstoring of verontrusting van aanwezige fauna.)

Hoewel niet een primair aandachtsgebied van SKT menen we dat ook de verkeersveiligheid is gediend met de voorgenomen bestemmingswijziging omdat er dan geen uitweg op de drukke Pontweg behoeft te worden gemaakt.

We vertrouwen erop u met  deze zienswijze van dienst te zijn geweest,


Voorzitter Stichting Kernwaarden Texel

Van: Ron Verheijen <info@advocaatronverheijen.nl>

Naar: Gemeente Texel

Verzonden op: vrijdag 9-05-2025 09:32

Onderwerp: Zienswijze ontwerp wijziging omgevingsplan Pontweg 226 De Koog

Bijlage: Zienswijze 9 mei 2025 ontwerp wijziging omgevingsplan Pontweg 226 De Koog.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u per e-mail kopie toekomen van de bovengenoemde zienswijze die heden tevens bij de Publieksbalie zal worden ingeleverd.

Uw nadere berichten zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Ron Verheijen

Advocaat Ron Verheijen

Keesomlaan 64

1791 DC Den Burg

info@advocaatronverheijen.nl



Onze aansprakelijkheid is steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Het e-mailbericht kan vertrouwelijke informatie bevatten. Voor misbruik daarvan bent u aansprakelijk. Indien deze e-mail niet voor u bestemd is, verzoeken wij u het bericht niet te verspreiden en de inhoud en eventuele bijlagen te vernietigen en niet te gebruiken. Wij verzoeken u in dat geval ons tevens via info@advocaatronverheijen.nl te berichten over de ontvangst van het e-mailbericht en/of telefonisch contact met ons op te nemen op telefoonnummer . Verzender is niet aansprakelijk voor enige schade die veroorzaakt wordt door het gebruik en/of acceptatie van de inhoud van dit bericht of eventuele meegezonden computervirussen

Raad van de gemeente Texel
Team Beleid
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Datum: 08 mei 2025
Inzake: /Advies
Advocaat: mr. H.P. Verheijen (info@advocaatronverheijen.nl)
Ons kenmerk: /20250667/
Uw kenmerk: Zienswijze Ontwerp wijziging Omgevingsplan Texel locatie
Pontweg 226 De Koog

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Namens cliënt, wonende aan de Pontweg 226 te (1796 MG) De Koog, dien ik hierbij zijn zienswijze in over het ontwerp wijziging Omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 te De Koog.

Cliënt is eigenaar van het perceel waar dit ontwerp betrekking op heeft en is derhalve direct belanghebbende.

Cliënt is het om diverse redenen niet eens met de door uw raad voorgenomen wijziging van het (tijdelijk) Omgevingsplan.

Er is geen sprake van ETFAL, althans de onderbouwing hiervan is ondeugdelijk en feitelijk onjuist.

Voorts is er sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel, met het rechtszekerheidsbeginsel en met het vertrouwensbeginsel.

Ten onrechte laten de voorgenomen beoordelingsregels en de wijziging van de vroegere bestemmingsplanregels (kort samengevat) alleen de activiteiten “wonen” en “bos” toe en sluiten deze de activiteit “verblijfsrecreatieve gebouwen” en de exploitatie van de huidige op het perceel toegelaten 65 slaappleatsen, geheel uit. Ook de functie van de locatie wijzigt ten onrechte en het bebouwingsvlak wordt ten onrechte aangepast.

Verder zal cliënt zeer aanzienlijke schade leiden indien op dit perceel 65 slaappleatsen geheel zouden verdwijnen.

Indien dit ongelukkige plan doorgang zou vinden en (onherroepelijk) in werking zou treden, zal cliënt recht hebben op forse nadeelcompensatie.

Geen ETFAL, ondeugdelijke en feitelijk onjuiste onderbouwing en motivering

Er dient volgens de Omgevingswet sprake te zijn van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ten onrechte meent uw raad in het ontwerp dat hiervan sprake zou zijn door deze voorgenomen wijziging.

In de aanhef van het ontwerp is ten onrechte gesteld:

*“Dit ontwerpbesluit betreft de omgevingsplanwijziging **ten behoeve van** de locatie Pontweg 226 De Koog, ..”*

Dit ontwerp is niet ten behoeve van de locatie maar ten nadele ervan.

In de motivering bij het ontwerp op blz. 28 en volgende geeft u voor de voorgenomen wijziging ondeugdelijke en onjuiste feitelijke redenen.

Het huidige plan van cliënt om op deze locatie een appartementenhotel met in pandig 65 slaapplekken te realiseren past qua functie en activiteiten uitstekend en het beste in deze omgeving. De gehele omgeving is qua functie recreatief.

De Koog is in het algemeen de meest toeristische Texelse plaats.

Onder meer tegenover het perceel van cliënt ligt “Kustpark Texel” met de bestemming “recreatieve terreinen” met 1493 slaapplekken en vele zomerhuizen.

Pal achter het perceel van cliënt ligt aan de Mienterglop het perceel met bestemming “recreatieve terreinen” zijnde het vakantiepark “Landleven Texel” met 95 recreatieve slaapplekken, met 15 zomerhuizen, een bedrijfswoning en nog een gebouw met diverse recreatieve eenheden.

“Gewone” woningen zijn in de minderheid en de uitzondering op deze locatie en in de nabijheid van het perceel van cliënt. Op Mienterglop 40, 42 en 44 zit de aanduiding “recreatief opstal” zodat ook daar recreatieve slaapplekken zijn toegestaan. Op Mienterglop 40 zitten 5 recreatieve slaapplekken en op Mienterglop 42 en 44 zitten ook 5 recreatieve slaapplekken. Zie link:

<https://txl.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c36f4aa9360141b7bb2edo7e9d427c09>

ETFAL houdt in dit geval juist in dat de huidige functie en activiteiten gelijk dienen te blijven.

Hetgeen aan feitelijkheden in de motivering wordt gesteld, klopt niet.

Ten onrechte stelt de raad in de motivering van dit ontwerp:

“Het doet recht aan de ruim 50 jaar bestaande situatie op het perceel: wonen met daaromheen een klein bosgebied. Er verandert feitelijk niets.”

Op blz. 28 onderaan wordt ten onrechte althans niet geheel juist gesteld:

“Door de eigenaar van het perceel is na de brand - die in juni 1977 het jeugdhôtel/sleep-in ‘Klabam’ verwoestte - de recreatieve bestemming niet meer gerealiseerd. Het pand is nooit meer opgebouwd. De eigenaar van het perceel is in het groten deels verwoeste pand blijven wonen. Het perceel functioneert sinds de brand, als woonperceel voor de eigenaar.”

Clïent heeft in de loop der jaren telkens de recreatieve mogelijkheden willen benutten en daar ook juist regelmatig aantoonbaar gesprekken en overleg over gevoerd met de gemeente Texel. Zo zijn er bijvoorbeeld in 2009 gesprekken gevoerd met de destijds bij de gemeente werkzame heren

Clïent is voorts niet in het deels verwoeste groepsverblijf blijven wonen. Er was altijd een afzonderlijke bedrijfswoning. Toen de “Klabam” er nog was, woonde cliënt al in een afzonderlijke bedrijfswoning en dit legaal. De basis van deze woning staat er nog steeds. Clïent heeft een vergunning aangevraagd en verleend gekregen voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning. Deze is verleend op 6 oktober 2006 en wordt op basis hiervan gerealiseerd. Er is derhalve een legale bedrijfswoning aanwezig.

Er wordt ten onrechte en tegengesteld aan elkaar gesteld op blz. 30 bovenaan, op blz. 31 en op blz. 32:

“De eigenaar woont al sinds de jaren 70 strijdig met de bestemming, aangezien er geen woonbestemming op rust.”

“De feitelijke situatie is dat hier al meer dan 40 jaar gewoon wordt.”

“Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat dit al een ruim 40 jaar bestaande situatie betreft.”

Het doet recht aan de ruim 50 jaar bestaande situatie op het perceel”

Clïent woont hier legaal en met vergunning voor een bedrijfswoning. En cliënt heeft altijd de verblijfscreefieve bestemming willen realiseren en is dit nog steeds voornemens.

Omgevingswet, timing, strijd gelijkheidsbeginsel

Op de gemeente Texel rust sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 de plicht om een integraal Omgevingsplan te maken voor het grondgebied van de gemeente Texel. Dit is tot op heden niet opgesteld.

Maar bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten, dus ook Texel, een omgevingsplan van rechtswege gekregen. Dit bestaat onder meer uit de bestaande bestemmingsplannen. In 2032 moeten gemeenten, dus ook Texel, het bestemmingsplan van rechtswege hebben omgezet in een integraal omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet. De gemeente Texel heeft hiervoor dus nog ruim de tijd.

Door de systematiek van de Omgevingswet, zijn alle bestaande bestemmingsplannen geïncorporeerd in het tijdelijke Omgevingsplan en derhalve blijven gelden, zo ook het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Onbegrijpelijk en merkwaardig is dat de raad van de gemeente Texel door middel van het voorliggende ontwerp, niet bereid is de hiervoor geschetste termijn te benutten voor de opstelling van een integraal Omgevingsplan en dat de raad louter en alleen voor het perceel van cliënt een zeer ingrijpende wijziging nu wil doorvoeren.

Ten onrechte is in de motivering van het ontwerp op blz. 31 gesteld:

“Het is nu tijd om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie waarbij het wonen gelegaliseerd wordt.”

Hoezo is het nu tijd om dit te doen? Er ligt juist een concrete omgevingsvergunning voor een concrete ontwikkeling, waarop hierna teruggekomen zal worden.

Waarom zou nu de tijd zijn om dit door een enkel wijzigingsplan te doen en niet in een meer percelen omvattend (wijziging) Omgevingsplan?

En legalisatie van wonen is helemaal niet aan de orde nu cliënt er legaal woont en er legaal, met vergunning een bedrijfswoning heeft.

Alleen voor het perceel van cliënt is deze zeer ingrijpende wijziging beoogd. Dit terwijl algemeen bekend is dat er op Texel nog vele andere percelen zijn met ongebruikte slaappleaatsen. Volgens een artikel in het Noord-Hollands Dagblad gaat het zelfs om bijna 900 zogenaamde “spookslaappleaatsen”. Zie link:

<https://www.noordhollandsdagblad.nl/regio/noordkop/bijna-negenhonderd-spookslaappleaatsen-op-texel/11047873.html>

Op deze andere slaappleaatsen en percelen ziet deze wijziging niet en er zijn ook geen andere ontwerp wijzigingsbesluiten Omgevingsplan voor die percelen bekend.

Het is in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat wel getracht wordt de verblijfsrecreatieve bouw- en gebruiksmogelijkheden aan het perceel van cliënt te ontnemen, maar dat de raad geen pogingen doet bij deze andere percelen.

In de motivering van het ontwerp wordt gesteld dat er is getoetst aan gemeentelijk beleid. Op blz. 32 wordt gesteld:

“Het gemeentelijk beleid is erop gericht het aantal recreatieve slaapplekken niet te laten toenemen en ongebruikte slaapplekken zo mogelijk te saneren. Het is druk genoeg op Texel, het fraaie Texelse buiten- gebied moet niet verder verstenen.”

Niet is vermeld welk beleid hier is bedoeld. Niet is aangegeven om wel kenbaar, schriftelijk en gepubliceerd beleid dit gaat.

Indien dit beleid al zou gelden, dan zal dit niet alleen bij cliënt maar ook bij andere percelen toegepast moeten worden, waar echter niet van blijkt.

Ten aanzien van de passage “het is druk genoeg op Texel” vraagt cliënt zich af waar deze op is gestoeld. Het is immers algemeen bekend dat de meningen op Texel erg verdeeld zijn over de vraag of het “druk genoeg is op Texel”, of dat het minder moet of meer kan aan toerisme. Volgens cliënt is er geen eenduidig beleid op dit punt van de gemeente.

Strijd rechtzekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

Het amendement “Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen” is door uw raad zelf aangenomen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is hieromtrent bij art. 36 vermeld:

“Naar aanleiding van een aangenomen amendement “Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar wonen” is op 12 juni 2013 door de gemeenteraad besloten voor het perceel Pontweg 226 een overgangsregeling op te nemen, waarmee bereikt wordt dat de eigenaar 10 jaar de tijd heeft om zijn recreatieve bestemming te realiseren; daarna vervalt dat recht.

Omdat de planperiode eveneens maximaal 10 jaar bedraagt, is ervoor gekozen het pand nu de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen” te geven, met 65 recreatieve slaapplekken. Als na afloop van deze periode de bestemming nog steeds niet verwezenlijkt is, zal in een volgend plan deze bestemming vervallen.”

Deze termijn van 10 jaren is derhalve uitdrukkelijk gekoppeld aan de duur van de **planperiode** van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. Pas als na afloop van deze planperiode, dus van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bestemming niet is verwezenlijkt, zal **bij een volgend plan** de bestemming vervallen.

De raad was derhalve zelf bij machte om eerder en tijdig een nieuw volgend plan te maken, maar dat is niet gebeurd.

Formeel gezien is door uw raad niet binnen de planperiode van 10 jaren een nieuw plan vastgesteld in de plaats van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

In tegendeel: door de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dit het tijdelijke Omgevingsplan en in feite het gelijkblijvende en het geldende plan geworden. Dus met daarin de bestemming voor het perceel van cliënt “Verblijfsrecreatie gebouwen” met een bouwvlak van 650m², waarbij toegelaten is twee verblijfsrecreatieve gebouwen met één (bedrijfs)woning.

In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied is vermeld dat bestaande rechten op slaappleatsen worden gerespecteerd in dit plan. Nu daarvoor geen ander plan in de plaats is gekomen, geldt dit onverkort.

Door het amendement behield cliënt de mogelijkheid om de bestaande bestemming met 65 slaappleatsen te verwezenlijken.

Hiervan heeft cliënt tijdig gebruik gemaakt!

Door het ontwerp wijzigingsbesluit wordt thans ten onrechte getracht aan het perceel van cliënt alsnog deze mogelijkheden te onthouden. Dit is niet alleen in strijd met het vertrouwensbeginsel maar ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Door het amendement en aan het besluit van de raad heeft cliënt het gerechtvaardigde vertrouwen mogen ontlenen dat hij nog de tijd en de gelegenheid kreeg om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te benutten en dat heeft cliënt gedaan.

Cliënt heeft aanzienlijke kosten gemaakt voor het inschakelen van zijn architect en adviseurs welke hebben geleid tot de aanvraag en de verleende omgevingsvergunning d.d. 17 juni 2024.

Het is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat een burger erop moet kunnen vertrouwen dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt of dat een wettelijke bepaling wordt nageleefd.

In dit geval gaat het niet slechts om een toezegging maar een bij besluit van de raad aangenomen amendement, geborgd in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

De uitlatingen en/of gedragingen van de overheid hebben derhalve daadwerkelijk plaatsgevonden. Vast staat er van een overheidsbevoegdheid gebruik is gemaakt. Cliënt is hier terecht en te goeder trouw vanuit gegaan. Het is een besluit van de raad dus is het besluit aan de raad toe te rekenen.

En ten slotte dient de raad dit besluit en het bestemmingsplan na te komen. Er zijn geen zwaarder wegende belangen die zich hiertegen verzetten.

Hierbij heeft cliënt altijd een goede invulling aan het perceel willen geven, juist in goed contact en overleg met de gemeente Texel.

Zo heeft cliënt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het principeverzoek ingediend om de bestemming van de locatie te wijzigen naar recreatieve camperplaatsen, waar veel behoefte aan bestaat op Texel.

Cliënt heeft op 18 november 2022 dit principeverzoek ingediend. De behandeling hiervan is echter bij de gemeente zelf erg vertraagd. Hierop kwam pas een antwoord op 4 januari 2024!

Dit was overigens een (in beginsel) positief antwoord van het college. Maar blijkens de daaropvolgende vergadering van de raadscommissie was men er tegen. Merkwaardig want door dat plan met camperplaatsen kon verdere verstening worden voorkomen.

Vreemd en haaks daarop staat dat nu in de motivering van dit ontwerp op blz. 32 wordt gesteld:

“De bouwmogelijkheden worden kleiner en op een beperkter oppervlak. Er is minder kans op verstening van het perceel.”

Dit had de raad begin 2024 al kunnen bereiken door in te stemmen met het principeverzoek camperplaatsen.

Daarna en door de tegenwerking heeft cliënt in januari 2024 moeten besluiten alsnog de aanvraag voor het appartementenhotel door zijn architect en adviseurs te laten opstellen.

Op 27 februari 2024 heeft cliënt een complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend, derhalve op tijd en tijdens de geldigheid van het tijdelijk Omgevingsplan dat gelijk is aan het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013.

Deze aanvraag voor omgevingsvergunning was ook conform het toepasselijke (tijdelijke) Omgevingsplan en is derhalve volkomen terecht verleend op 17 juni 2024.

Ten onrechte is in de motivering van uw ontwerp gesteld:

“Met een overgangsregeling waarmee de eigenaar 10 jaar de tijd krijgt om zijn recreatieve bestemming te realiseren. Daarna moet het recht vervallen. Het realiseren van een bestemming houdt in dat dit ook feitelijk gerealiseerd moet zijn en in gebruik moet zijn genomen.”

Dit is aldus niet in het aangenomen amendement en niet in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld. Daarin is geschreven dat de bestemming moet worden verwezenlijkt. Dat doet men door op basis van de bestemming en zolang deze geldt een complete en ontvankelijke aanvraag in te dienen.

Indien een (tijdelijk) Omgevingsplan, voorheen Bestemmingsplan, gedurende de geldigheid daarvan aan een eigenaar van een perceel een bouw-/gebruiksmogelijkheid geeft, dan kan hiervan gebruik worden gemaakt door tijdig binnen die geldigheidsduur een aanvraag voor omgevingsvergunning in te dienen. Dat is de maatstaf en de peildatum. Het is onjuist om te stellen dat dan binnen die geldigheidsduur niet alleen de aanvraag moet worden ingediend, maar dat dan ook én de omgevingsvergunning verleend én de bouw gerealiseerd én het werkelijk gebruik van het bouwwerk op basis van deze vergunning, gerealiseerd dient te zijn.

Cliënt heeft tijdig van de geboden mogelijkheden gebruik gemaakt en terecht is de omgevingsvergunning verleend. Dit kan en mag nu niet “om zeep worden geholpen” door het thans bestreden ontwerp wijziging Omgevingsplan. Dat is in strijd met de rechtszekerheid. De rechtspositie van cliënt mag nu niet (meer) op onverwachte en onberekenbare wijze worden aangetast. Het bevoegde gezag (in dit geval uw raad) dient het geldende recht toe te passen en waar dit geldende recht correct is toegepast in 2024 ter zake de aangevraagde en verleende vergunning, dient dat recht door uw raad geëerbiedigd te worden. Het besluit omgevingsvergunning d.d. 17 juni 2024 kan en mag thans niet feitelijk worden gewijzigd door het bestreden ontwerp ten nadele van cliënt.

Met de verdere voorbereiding en de behandeling van resterende aanvragen voor het appartementenhotel is nog tijd gemoeid. Daarna zal de bouw en de realisatie hiervan nog tijd vergen.

Momenteel is cliënt doende met het laten voorbereiden en daarna het laten indienen van de aanvraag omgevingsvergunning technisch en de aanvraag natuurvergunning (voor zover vereist, dat staat nog niet vast) door zijn architect en adviseurs.

Na verlening hiervan zal cliënt laten starten met de bouw van het appartementenhotel.

Verleende omgevingsvergunning

Uw raad noemt alleen de lopende beroepsprocedure bij de rechtbank Noord Holland, locatie Haarlem, zonder hierbij in detail te treden. Dit kennelijk om uitsluitend te suggereren dat de kans nog zou bestaan dat deze vergunning zou worden vernietigd.

Maar er is op dit moment geen reële verwachting dat deze omgevingsvergunning niet in stand zou blijven.

Voorop gesteld dient te worden dat het om een zogenaamde gebonden beschikking gaat. Er waren geen weigeringsgronden zodat de vergunning moest worden verleend.

Tegen de verleende omgevingsvergunning is reeds bezwaar gemaakt.

Bij beslissing op bezwaar van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel d.d. 5 november 2024 zijn 6 bezwaarmakers, eigenaars van drie percelen, niet-ontvankelijk verklaard aangezien zijn geen belanghebbenden zijn.

De overige bezwaren (van de eigenaars van Mienterglop 40, 42 en 44) zijn ongegrond verklaard.

De verleende omgevingsvergunning is derhalve door de beslissing op bezwaar van het college in stand gebleven en gehouden.

Er is pro forma beroep ingesteld door _____, wonende aan de Mienterglop 44 te De Koog. De beroepsgronden van hem zijn tot op heden niet bekend.

Nu het echter gaat om een gebonden beschikking is niet te verwachten dat Brezet ontvankelijke en gegronde beroepsgronden daartegen kan aanvoeren.

Participatie

In het ontwerp wordt gesteld dat ook aan cliënt de mogelijkheid is gegeven om te participeren ten aanzien van het voorontwerp en dat hij actief benaderd zou zijn.

Daar is cliënt helemaal niets van bekend!

Cliënt heeft geen post hieromtrent ontvangen en/of geen contact gehad met iemand van de gemeente.

De publicatie van dit voorontwerp heeft cliënt gemist. Hij heeft geen internet.

Nadeelcompensatie

Gelet op de huidige "Texelse markt" worden zeer aanzienlijke prijzen betaald voor een perceel grond met daarop recreatieve slaapplekken.

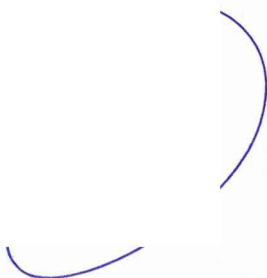
Voor een perceel grond als het onderhavige met 65 slaapplekken is een verkoopwaarde van € 2.500.000,- marktconform.

De raad zal zich moeten realiseren dat de gemeente een dergelijk bedrag zal moeten uitkeren als nadeelcompensatie (directe planschade) indien het thans door cliënt bestreden plan doorgang zou vinden.

Conclusie:

Cliënt verzoekt u zijn zienswijze gegrond te verklaren en het onderhavige ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Pontweg 226 te De Koog, niet te nemen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' and a 'J'.

