Gemeente Texel

.txl

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters		☒ M	☐ V
Evt. Naam bedrijf/organisatie	V.V.E. VILLAPARK KAMPERFOELIE		
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer			

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		☒ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie	VILLAPARK KAMPERFOELIE BEHEERDER		
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer			

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

Aan het College van B&W en de Gemeenteraad van Gem. Texel

Zienswijze mbt bestemmingsplanwijziging Stappeland – De Koog

24-1-2024

Geacht College van B&W en Gemeenteraadsleden van Gem. Texel,

In de afgelopen periode hebben wij als bestuur van VVE Villapark Kamperfoelie met enige verbazing en ook teleurstelling kennis genomen van de discussies in de raadsvergadering van 6 dec j.l. over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het terreindeel aan het Stappeland in De Koog. Onze verbazing werd vooral veroorzaakt door de gretigheid en haast van de diverse raadsfracties waarmee de bouwplannen op het betreffende terrein aan het Stappeland werden omarmd en overgelaten aan een private partij. Een inhoudelijke discussie over het directe verantwoordelijkheidsgebied van de gemeente, nl. de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan van Sport en Bos naar Wonen vond nauwelijks plaats. Er is niet stilgestaan bij de consequenties en timing hiervan mbt de gewenste ontwikkeling van het leef- en woonklimaat in De Koog om te komen tot een meer coherent geheel van de woonkern van het dorp.

Wat ons bevreemdde was de acceptatie van de blijvende aanwezigheid van de niet meer in gebruik zijnde karting hal. Bij realisatie van de voorliggende bouwplannen zal dit leiden tot afschermen van de nieuwe bebouwing van de rest van het dorp. Daarnaast leidt het tot een beperkte toegankelijkheid van het nieuwe woongebied waar op een beperkte ruimte van ca. 8500 m2 ruimte moet worden gevonden voor maar liefst 38 woningen en 54 autoparkeerplaatsen. Deze zijn alleen te bereiken via het verbrede wandel- en fietspad tussen hotel Greenside en de karting hal. Er is bovendien geen aandacht besteed aan de argumentatie in onze eerdere brief van 23 nov 2023 waarin nadrukkelijk is gepleit voor het eerst opstellen van een integraal structuurplan voor het gebied rondom parkeerplaatsen Nikadel alsmede het totale Stappeland terrein incl. karting hal alvorens verder te besluiten over de bestemmingsplannen cq bouwplannen. Naar onze mening zou dit hebben kunnen leiden tot een vertraging van maximaal 6 mnd, maar ook tot een veel betere balans tussen wonen, groen, parkeren en recreëren (kopie van de brief nogmaals bijgesloten aangezien de argumentatie nog steeds van kracht is).

Gelet op voorgaande overwegingen rest ons geen andere mogelijkheid dan het indienen van een zienswijze tegen de terinzagelegging van de bestemmingsplanwijziging op het terrein Stappeland in De Koog op basis van de volgende overwegingen:

- Het blijft naar onze mening belangrijk eerst een integraal structuurplan te maken voor het volledige oostelijke deel van de Koog vanaf Nikadel tot aan Mienterglop, alvorens verder te besluiten over wijziging van bestemmingsplannen. De aanzet tot een vlekkenplan voor het gebied rondom parkeerterrein Nikadel waartoe de gemeente reeds opdracht heeft gegeven is daarbij een goede eerste aanzet.
- Het lijkt ons van beslissende invloed voor het bereiken van gewenste oplossingen om eerst duidelijkheid te creëren over de storende aanwezigheid van de verpauperde karting hal en de mogelijkheid deze te laten verdwijnen om vergaande verbetering van de ontwikkelingsplannen te kunnen realiseren. Het is ons bekend dat er erfpacht tot ca 2045 rust op het terrein onder de karting hal, maar ook dat de gemeente met beperkte middelen bereid is tot aanschaf van de

karting hal. Daarnaast is echter bij ons ook bekend dat de eigenaar van de karting hal bereid is tot verkoop en verder dat de nieuwe eigenaar van het naastgelegen te ontwikkelen terrein op Stappeland, de Fa Tuin, ook op zijn minst bereid is tot medeaanschaf van de karting hal. Het lijkt ons voor de hand liggend om in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor het opruimen van de karting hal eerst te onderzoeken.

- Het opruimen van de karting hal biedt naar onze mening de mogelijkheid tot een veel betere ruimtelijke ontwikkeling aan de oostzijde van De Koog. Verder leidt dit tot een verbeterde ontsluiting van het woongebied. Uiteraard dient rekening te worden gehouden met behoud van rendement voor de ontwikkelaar, behoud van parkeerruimte voor bewoners en recreanten, evenals de mogelijkheid voor betere groenvoorzieningen en intensiever bewonerscontact wat tot een beter leefklimaat voor De Koog als geheel zal leiden.
- Ten slotte willen we niet nalaten te wijzen op de nadelige gevolgen van de thans voorliggende bouwplannen van de Fa Tuin op het terreindeel van ca 8500 m2 Stappeland voor de eigenaren en gasten van Villapark Kamperfoelie. Naast de esthetische bezwaren van verminderd uitzicht , waarvoor in goed overleg met de bouwfirma een acceptabele oplossing is te vinden, zijn er ook serieuzere problemen te verwachten. Allereerst zal de bouwperiode van ca 1 jaar leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast en hinder voor de gasten van Kamperfoelie, wat onherroepelijk gaat leiden tot planschade van diverse aangrenzende eigenaarspanden i.v.m. verminderde verhuurinkomsten en mogelijk waardevermindering van aangrenzende villa's. Er ontstaan naar onze mening echter ook veiligheidsrisico's. Zo zal het wandelpad vanaf Kamperfoelie via Stappeland naar het centrum van De Koog op zijn minst tijdelijk worden afgesloten i.v.m. bouwwerkzaamheden. Gasten zullen dan hun weg naar het centrum moeten vinden door te wandelen langs de drukke Kamperfoelieweg, waar trottoir voorzieningen ontbreken.

Wij denken ervan uit te mogen gaan dat in het verdere besluitvormingstraject op beargumenteerde wijze rekening wordt gehouden met de in deze zienswijze naar voren gebrachte overwegingen. Mocht wederom geen aandacht worden gegeven aan ons pleidooi, dan zien we geen andere weg tot een meer evenwichtige ontwikkeling van De Koog als aantrekkelijke recreatie- en woonplaats te komen, dan in een volgend traject wederom bezwaar in te dienen tegen de thans voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over onze overwegingen en kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de VVE Villapark Kamperfoelie,

Voorzitter / Secretaris VVE Kamperfoelie

4. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde

De Koog, 24-1-2024	

Bijlage Brief aan Gemeenteraad fractievoorzitters dd 23-11-2023.

Aan: Fractievoorzitters van de politieke partijen in de Gemeenteraad Texel

Kopie: College van B&W Gemeente Texel

Projectontwikkelaar Bouwbedrijf A. Tuin – Den Helder.

De Koog, 23-11-2023

Geachte Heer/Mevrouw,

Tijdens de afgelopen week werden wij verrast door de berichtgeving over een aanstaande gemeenteraadsvergadering op 6 december 2023. Hierin zal voor zover wij hebben begrepen op basis van een positief College advies gesproken en besloten worden over een ontwerp bestemmingsplan wijziging n.a.v. de geplande bouw van 38 woningen op het terrein Stappenland in De Koog. De bestemming moet worden gewijzigd van "Sport en Bos" naar "Wonen" om dit mogelijk te maken.

Het bericht bereikte ons in eerste instantie via een brief van de heer Kessing, projectontwikkelaar, op 17 november 2023 met het voorstel om de plannen nader toe te lichten aan ons bestuur nog voor 6 december a.s. Daarna volgde de bevestiging via een reeds eerder afgesproken presentatie van de heer Hooijschuur, wethouder, op 18 november jl. tijdens de ALV van de VVE Kamperfoelie. Eerder hadden we in een prematuur stadium gehoord over de plannen om op Stappenland ca 30-40 woningen te realiseren in een gesprek met de firma Tuin op 19 oktober 2022. In een brief van ons bestuur hebben wij op 11 november 2022 de gemeente en de firma Tuin verzocht om ons op de hoogte te houden van de verdere planontwikkeling. Dit werd toegezegd, maar kennelijk niet nodig geacht tot de brief van 17 november.

U zult zich kunnen voorstellen dat het voor ons onmogelijk is om met alle betrokkenen op een dergelijke korte termijn tot 6 december een definitief standpunt, aangaande de voorgestelde procedure en de consequenties daarvan, vast te stellen. Ervan uitgaande dat de Gemeente zowel als de firma Tuin participatie van alle omwonenden in de vakantieparken Kamperfoelie en Landal Beachpark volledig recht willen doen, zijn wij van mening dat in het belang van alle betrokkenen er een ruimere periode dan tot 6 december moet worden aangehouden voor definitieve besluitvorming over de ontwerp bestemmingsplan wijziging.

Wij voeren daarvoor de volgende argumenten c.q. overwegingen aan:

- Een groot deel van de bewoners van de omliggende vakantieparken Kamperfoelie en Landal Beachpark kan begrip opbrengen voor de wens om extra (sociale) woonruimte te creëren voor Texelaars. Waarom er juist voor deze locatie op het Stappenland lijkt te worden gekozen is echter in het geheel niet duidelijk. Er zijn immers voldoende locaties beschikbaar elders op het eiland. Bovendien zouden bij realisatie op het Stappenland de 38 woningen worden weggestopt achter de

façade van een verpauperde kartinghal, waardoor van een aansluitend geheel met de rest van het dorp De Koog geen sprake is.

- De ongebruikte kartinghal, staand op grond dat nog tot 2045 via erfpacht is verpacht, vormt een serieuze blokkade in de verder ontwikkeling van De Koog. Dit geldt ook voor het achterste deel van de parkeerplaats Nikadel, dat vrijwel ongebruikt is. Volgens wethouder Hooijschuur is er wel bereidheid tot verkoop bij de eigenaren van de kartinghal. De gemeente heeft zelfs een bod uitgebracht maar duidelijk onder de vraagprijs en WOZ waarde van de hal. Van een serieuze poging om de kartinghal te verkrijgen lijkt dus geen sprake. De Gemeente erkent overigens ook de blokkade door de kartinghal getuige de mededeling van de heer Hooijschuur dat er opdracht is gegeven voor de ontwikkeling van een "vlekkenplan c.q. structuurplan" voor een alternatieve ontwikkeling van het parkeerterrein Nikadel, het naastliggende trapveldje, de supermarkt Jumbo en de hostel op de hoek van Nikadel. Dit structuurplan zou uiterlijk medio 2024 gereed zijn. De ontwikkeling van een groene long met bebouwing aansluitend op de dorpskern lijkt ons een veel logischer oplossing. Dit helpt mogelijk ook bij compensatie van eventuele stikstofbelasting en CO2 uitstoot.
- Hoewel de gemeente aangeeft open te staan voor participatie van de omwonenden verbaast het ons in hoge mate dat het College adviseert aan de gemeenteraad de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan af te ronden voor 2024, omdat op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, waarin participatie, meedenken en meebeslissen van alle omwonenden wordt vereist. Overhaaste besluitvorming kan er gemakkelijk toe leiden dat aanwonenden in hun privacy worden gestoord, waardoor aanmerkelijke planschade claims te verwachten zijn. Bovendien zal het omzeilen van participatie onzes inziens de indiening van zienswijzes en mogelijke bezwaren na definitieve besluitvorming in hoge mate bevorderen.

Voorgaande overwegingen pleiten er volgens ons voor om te wachten met besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan tot ten minste medio 2024, omdat

- er dan duidelijkheid is over een verbeterd vlekkenplan. De heer Hooijschuur gaf aan dat de er € 100.000 is uitgetrokken door de gemeente om een externe partij dit plan te laten opstellen. Het zou toch vreemd zijn om het Stappenland en de kartinghal hiervan uit te zonderen?
- er waarschijnlijk een verkoop van de kartinghal heeft plaatsgevonden (suggestie: mogelijk door gemeente in combinatie met firma Tuin?)
- er ruimte ontstaat voor participatief overleg met alle betrokkenen om na te denken over een "groene long" in De Koog met bebouwing aansluitend op de dorpskern in combinatie met een geschikte plaats voor de supermarkt en parkeervoorzieningen, zodat De Koog een aantrekkelijke woon- en badplaats blijft.

Ons verzoek aan de gemeente is aldus om de voorgestelde plannen met de vereiste participatie in de juiste volgorde en met inachtneming van de correcte termijnen ter hand te nemen. Gezien de redelijkheid van ons verzoek verwachten wij dat de gemeenteraad hieraan gevolg zal geven. Als dat niet het geval blijkt te zijn, wat wij niet verwachten, zullen wij ons nader beraden op aanvullende stappen en ons hierbij van juridisch advies laten voorzien.

Wij kijken met belangstelling uw reactie tegemoet.

Namens de leden van VVE Kamperfoelie

Aanwonenden Landal Beach Park

Voorzitter VVE Kamperfoelie

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters		■ M	□ V
Evt. Naam bedrijf/organisatie			
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer			

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		□ M	□ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

Datum: 29-01-2024

Betreft: Zienswijze m.b.t. bestemmingsplanwijziging Stappenland – de Koog

Geachte raadsleden en college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel,

Wij zijn eigenaar van onze recreatie villa 45 op de hoek van het villapark aan het water tegenover de karting hal. Wij juichen het toe dat er op een positieve manier wat aan 'onze overzijde' gaat gebeuren want deze aftands lelijke nutteloze hal is ons en onze gasten een doorn in het oog. Wij zien liever dat deze hal verdwijnt en dit in een nieuw plan mee te nemen. Dit nieuwe plan zal dan op basis van recreatie moeten worden zoals het hele gebied direct aangrenzend om ons park. Zo creëer je ook ruimte voor een fatsoenlijke infrastructuur rondom dit gebied. Want in het voorgenomen plan moeten bewoners over een fietspad naar een parkeerplaats en daarna lopend naar hun woning. En met deze hal ertussen creëer nog een afscherming van een mooi nieuw ontwikkeld gebied.
De recreatieve woningen passen ook beter in de omgeving zodat wij als individuele eigenaren van de Kamperfoelie, Villahof Texel en Landal Beach Park Texel geen planschade hebben. Dus geen uitzicht belemmerende hoogbouw. Ook wij begrijpen best dat er behoefte is aan woningen maar deze passen beter op een andere locatie buiten het recreatie gebied.

Middels deze weg maken wij onze zorgen kenbaar voor de plannen om het bestemmingsplan van Sport en Bos naar Wonen te gaan wijzigen.

-Ook dat de niet meer in gebruik zijnde karting baan gewoon in het nieuwe plan gehandhaafd blijft.
-De beperkte ruimte voor maar liefst 38 woningen en 54 parkeerplaatsen.
-Toegang tot dit perceel via een verbreed fietspad !
-Voorgenomen permanente bewoning

Wij dienen een zienswijze tegen de terinzagelegging van de bestemmingsplanwijziging op het terrein Stappenland in de Koog op basis van onze volgende overwegingen:

-Als eerst duidelijkheid te verschaffen over verpauperde karting hal
-Een beter plan voor de infrastructuur
-Mogelijkheid tot sloop van de hal en dan is met een nieuw recreatief plan te komen
-Geen hoogbouw
-Bij bestemmingsplan wonen gaat het leiden tot planschade van onze direct aangrenzende woning

Ons verzoek aan de gemeente is om de voorgestelde plannen eens serieus te overwegen, en ook de wettelijke termijnen en procedures te volgen.

In afwachting van uw reactie,

3. Zienswijze

4. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
29-1-2024		

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters		☒ M	☐ V
Evt. Naam bedrijf/organisatie			
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer			

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde** N.V.T.

Naam en voorletters	
Naam bedrijf/organisatie	
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

ZIENSWIJZE MBT. BESTEMMINGSPLANWIJZIGING STAPPELAND - DE KOOG

GEACHT COLLEGE VAN B&W en GEMEENTERAAD,
GEZIEN ONDERSTAANDE BEPERKTE RUIMTE IS ONZE ZIENSWIJZE ALS VOLGT WEER TE GEVEN:

1) HUIZENBOUW IS IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN (WAARVAN DE WETHOUDER OVERIGENS BIJ DE V.V.E AANGAF DAT NIET TE WETEN)

2) DE WETHOUDER GAF OOK AAN "EEN VLEKKENPLAN" (STRUCTUURPLAN) TE GAAN OPSTELLEN, ECHTER T.N.V. HET ONDERHAVIGE PERCEEL. DIT IS VOOR ONS NIET ACCEPTABEL EN MAG OOK ANDERS VAN EEN ZORGVULDIGE OVERHEID WORDEN VERWACHT

3) TERUGKNEN EN BESLUITVORMING WORDEN ALLEEN MAAR VERKORT EN VERSNELD OM NIET AAN VERANDERENDE WET-GEVING (PARTICIPATIE) TE HOEVEN VOLDOEN. OOK DIT MAG ANDERS WORDEN VERWACHT VAN EEN ZORGVULDIGE EN BETROUWBARE OVERHEID.

4) EEN VOOR DE HAND LIGGEND ALTERNATIEF IS NIET/ONVOLDOENDE BEKEKEN: DE KARTING BAAN. EEN BOD VAN DE GEMEENTE VER ONDER DE WOZ-WAARDE KAN IN DEZE NIET ALS SERIEUS WORDEN BESCHOUWD.

WIJ VERZOEKEN U DERHALVE E.E.A TE HEROVERWEGEN EN BETREK ONZE ARGUMENTEN BIJ DE VERDERE BESLUITVORMING EN KOM SAMEN MET ONS TOT EEN EVENWICHTIGE ONTWIKKELING VAN DE KOOG (ZONDER HUIZENBOUW OP DIT KAVEL). ZO NIET, DAN ZULLEN WIJ E.E.A AAN DE RECHTER MOETEN VORCEGGEN.

4. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
5-2-24		N.V.T.

Zienswijze

Zienswijze eigenaar Stappeland 62 te De Koog, wonende te Haarlem aan de , naar aanleiding van voorgenomen woningbouw op de locatie Stappeland 2A in De Koog.
E-mail: Tel.:

<u>Geen noodzaak (aangetoond) voor bestemmingswijziging</u>

De huidige bestemming is `Sport' en `Bos'. Niet duidelijk is waarom deze bestemming thans wordt gewijzigd en waarom deze bestemming opeens van minder belang zou zijn (dan bijvoorbeeld de bestemming wonen). Er wordt immers bos/natuur onttrokken aan de beperkte hoeveelheid natuur op Texel en dat zal ongetwijfeld onomkeerbaar zijn.

Evenmin is duidelijk waarom deze bestemming wordt gewijzigd in wonen. In het advies terinzagelegging staat namelijk onder het kopje `Nut en noodzaak': "*Er staan veel plannen voor nieuwbouwwoningen in de planning. Het is niet zeker of al deze plannen ook doorgang kunnen vinden.(…)".*

Dan is de eerste vraag die beantwoord moet worden uiteraard welke plannen dat dan zijn en de tweede vraag is waarom dan niet kan worden afgewacht of deze plannen wel of niet doorgang vinden en wat daarvan de gevolgen zijn. Aangetoond zal dienen te worden dat die nieuwplannen onvoldoende zijn om aan de behoefte te voldoen en dat de eventueel resterende behoefte van zodanig gewicht is dat de bestemming bos/natuur daarvoor zou moeten wijken.

Daar komt bij dat in de Woonvisie Texel vermeld staat*: "Uitgangspunt is het (vooral) benutten van de bestaande voorraad (…)*". Zie bestemmingsplan De Koog – Stappeland, paragraaf 3.3.1. Daar waar een uitgangspunt wordt verlaten (voor zover mogelijk), dient er des te meer gemotiveerd te worden.

Als het zo is dat er een tekort aan woningen is, dan zal de gemeente dat dus deugdelijk dienen aan te tonen en voorts zal moeten worden aangetoond dat er geen andere bouwlocaties zijn, althans dat andere bouwlocaties bezwarender zijn qua bestemming(swijziging).

Voor wat betreft andere locaties voor woningbouw in De Koog zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan het gebied tussen het Stappeland en het voetbalveld. Voor zover bekend is dat agrarische grond. Ook zou gedacht kunnen worden aan het voetbalveld. Voor zover bekend wordt in Oudeschild en De Cocksdorp ook gebouwd op voetbalvelden of is dat althans het voornemen.

Tot kan in dat verband worden opgemerkt dat bijvoorbeeld naar verluidt op of omstreeks 16 januari j.l. Rabo Smartbuilds de handtekening heeft gezet voor de bouw van 120(!) woningen aan de Kolibrievlinder

in Den Burg, bestemd voor mensen die aan Texel verbonden zijn. Ook valt op https://www.texelsedorpen.nl/ te lezen: "*Er gaat weer gebouwd worden op Texel! In de vier dorpen, Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp, worden betaalbare koopwoningen gerealiseerd.*"
En "*Naast betaalbare koopwoningen worden ook sociale huurwoningen gerealiseerd voor Stichting Woontij en worden bouwkavels uitgegeven door de Gemeente Texel.*"
Op *https://oomsbouw.nl/nieuwsberichten/website-nieuwbouw-texel-live/* staat*: "In opdracht van Gemeente Texel en Stichting Woontij ontwikkelen en bouwen wij 129 woningen in vier dorpen op Texel. Hiervan zijn 87 sociale huur- en 42 betaalbare koopwoningen. De woningen worden gerealiseerd in Den Hoorn, Oudeschild, Oosterend en De Cocksdorp."*
Idem: https://www.marserf.nl/: "*In het noordoosten van 'Buurtskap de Tuunen' op Texel komt straks het Marserf. Een doordacht opgezet woonerf waar duurzaamheid, samen wonen, natuur en landschap voorop staan."*
Al met al een toch forse uitbreiding van de woningvoorraad zodat de vraag gerechtvaardigd is wat daarvan de gevolgen zijn voor eventueel restende behoefte aan woningen.

Verder zou de voorgenomen bouw kleinschaliger kunnen dan de voorgenomen 38 woningen met bijbehorende bouwmassa en verkeers- en parkeerdruk. Niet gemotiveerd is waarom dat er 38 zouden moeten zijn.

Kartinghal en bedrijfswoning sta in de weg, veel betere locatie; prioriteiten

Als aangetoond zou zijn dat er gebouwd zou moeten worden, dan ligt het veel meer voor de hand om dat (grotendeels) te doen op de locatie van de kartinghal en de bedrijfswoning en tennisbaan, grenzend aan de grote parkeerplaats.

Naar verluidt heeft de gemeente Texel een poging gedaan om deze te kopen. Het spreekt voor zich dat de gemeente eerst duidelijkheid dient te geven over de stand van zaken en plannen terzake de kartinghal voordat deze procedure wordt voortgezet. De kartinghal dient immers geen enkel reëel doel, is al jaren in ongebruik en mede daarom eigenlijk een smet op de omgeving.

Een dergelijke koop van de kartinghal en bedrijfswoning met bijbehorend terrein is in meerdere opzichten van belang: het levert een andere, veel minder bezwaren bouwlocatie op, de ontsluiting is bij voorbaat geregeld evenals de parkeergelegenheid etc.

In feite ontbreekt een integraal plan waaruit blijkt wat er met de kartinghal en de bedrijfswoning en de tennisbaan zal gebeuren en waarom het noodzakelijk is om op dit moment om de kartinghal en de bedrijfswoning heen te plannen, en wat er zal gebeuren als de kartinghal en de bedrijfswoning alsnog worden afgebroken.

Bovendien ligt de locatie van de kartinghal en de bedrijfswoning en de tennisbaan als bouwlocatie meer voor hand omdat het dan niet nodig is om parkeerplaatsen te situeren langs het water (waar nu het fiets-/wandelpad loopt) en het fiets-/wandelpad dan in stand kan blijven.

Last but not least, is op die locatie geen sprake van onttrekking van bos/grond aan de natuur.

Voor zover de koop van de kartinghal en de bedrijfswoning niet lukt of niet zal lukken, al dan niet middels mediation, zou het voor hand liggen om de mogelijkheid van onteigening te onderzoeken.

Planschade

Indien de bouw door zou gaan, zal uiteraard planschadevergoeding worden gevorderd door met name de `Stappelandeigenaren' en de `Kamperfoelie-eigenaren' en dat zal mede gelet op de waarde van de omliggende woningen die mede bepaald wordt door het huidige vrije uitzicht ongetwijfeld in de papieren gaan lopen. Die kosten, die ten laste komen van de gemeenschap, zouden echter moeten kunnen worden vermeden. De vraag is of de gemeente dat in beeld heeft gebracht en op welke wijze dat is afgewogen in de besluitvorming. Op dit moment blijkt dat niet uit de stukken.

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters			
Evt. Naam bedrijf/organisatie			
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		☐ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

Zie bijlage

4. Ondertekening

Plaats en datum	ndertekening gemachtigde
4-2-2025	

3. Zienswijze

Aan het Collega van B&W en de Gemeenteraad van de gemeente Texel

Zienswijze met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging Stappeland-De Koog

Zuid Scharwoude, 4 februari 2024

Geachte College van B&W en Gemeenteraadsleden van de Gemeente Texel,

Wij zijn eigenaar van drie vakantiewoningen aan de Kamperfoelie; de nummers 67, 71 en 87.

Tijdens de jaarvergadering afgelopen november jl. werden wij overvallen door de aankondiging van de wijziging van het bestemmingsplan naar permanente bewoning ter plaatse van Stappeland in De Koog.

Een dergelijke grote verandering binnen een wijk met zoveel impact voor de omliggende bebouwing hoort plaats te vinden via een ander traject dan dat er afgelopen maanden heeft plaatsgevonden. Wij voelen ons als 'omwonenden' zeer voor het blok gezet. De wethouder die tijdens de vergadering aanwezig was liet blijken dat het allemaal eigenlijk al was besloten. Er was klaarblijkelijk haast teneinde de op handen zijnde omgevingswet op-1-1-2024 voor te zijn. De wethouder leek verbaasd en wist niet waar wij het over hadden. Dit lijkt ons zeer opmerkelijk voor deze situatie.

Wij begrijpen heel goed, gezien de huidige woningnood, dat het bouwen van woningen meer dan gewenst is. Wij kunnen niet anders dan het hiermee eens zijn; zeker gezien het feit dat wij ook 'hobbymatige' projectontwikkelaar zijn en graag een steentje bijdrage aan het oplossen van het landelijke probleem. Wij hebben zelf net een traject achter de rug bij ons in het dorp voor de bouw van 11 appartementen en een bedrijfsruimte. Dit traject heeft 4,5 jaar geduurd. Wij hebben meerdere malen de omwonenden uitgenodigd om het project te bespreken. De omwonenden hebben wensen geuit en we hebben daarmee rekening kunnen houden, al in het voortraject. Samen kom je tot een goed project waarbij het doel is dat iedereen tevreden is.

Deze gang van zaken bij de ontwikkeling van Stappeland rammelt ernstig op dit vlak. Ons inziens had in het voortraject bij onze VVE of bij de afzonderlijke leden een uitnodiging op de mat moeten vallen om binnen dit project onze vragen, meningen en angsten te kunnen delen. In een vroeg stadium had de ontwikkelaar hier dan al rekening mee kunnen houden. In januari 2022 is een communicatierapport opgesteld door de gemeente Texel "Texelse aanpak voor burgerparticipatie". De werk- en denkwijzen in dit rapport zijn totaal niet gevolgd.

Wij hebben nu het gevoel dat het 'door onze strot' wordt geduwd. Niet zo'n mooie opmerking maar zo voelen wij het wel. Een wethouder die niet genoeg geïnformeerd lijkt te zijn en niet van de wetgeving weet en om de hete brij heen draait. En er ligt een plan klaar waarbinnen geen wijzigingen meer kunnen worden toegepast. Dit heet absoluut geen participatie; dit heet voldongen feit en dit verdient zeker geen schoonheidsprijs.

Voor de percelen Kamperfoelie 71 en 67 verwachten wij een terugval en wellicht tijdelijk zelfs stilstand van verhuur. In verband met de te verwachten overlast verwachten wij dat het niet tot nauwelijks mogelijk is de panden te verhuren aan vakantiegangers; mensen komen voor hun rust; niet voor het aanschouwen van en luisteren naar een bouwput. Onze ervaring is dat de bouwers reeds tussen 6.00 en 7.00 aan het werk gaan. De vrachtwagens, radio's, bouwgeluiden; alles veroorzaakt overlast.

De huizen op locatie 67 en 71 krijgen langdurig veel overlast te verduren. De verhuurmogelijkheden zullen langdurig (1,5 tot 2 jaar) beperkt zijn of geheel stil liggen. In 2023 was de huuropbrengst van nummer 67 € 48.000,- en van nummer 71 € 45.800.00. Uitgaande van minimaal anderhalf jaar bouwtijd kan de schade oplopen tot € 140.700,-, nog uitgaande van de huidige huurprijzen. Dan is de verminderde huuropbrengst van nummer 87 nog niet eens mee gerekend. U zult begrijpen dat wij verwachten hiervoor gecompenseerd te worden. Planschade is hier op zijn plaats.

Tevens verwachten wij een werkwijze, waarbij de insteek is dat de overlast zo laag mogelijk is. Dit komt neer op het plannen van overlast gevende werkzaamheden in periodes dat de bezetting normaliter zeer laag is of op tijdstippen dat de vakantiegangers niet in het huis zijn. Ook komt het neer op het fysiek wegnemen van zicht en geluid voor de huurders (plaatsen van een wand, stil vervoer en stille machines en gereedschappen etc).

Tevens is er onbegrip inzake de inrichting van het plan. Ten eerste missen we de samenhang met de dorpskern. De rondweg aan de oostzijde van het dorp is toch al geen schoonheid en een ontwikkeling aan de oostzijde zou kansen moeten bieden tot verfraaiing. Ten tweede zouden wij de indeling op de kavel anders hebben gekozen. Als eigenaar van een vrije sector woning zouden wij de woning veel liever aan de vijver geprojecteerd zien met tuin op het zuiden dan midden in het plan tussen de sociale woningen. Prijstechnisch is dat ook meer aantrekkelijk.

De sociale bouw kan dan meer richting het noorden worden geprojecteerd (richting de weg).

Wij begrijpen dat het heel fijn is voor de gemeente als een bouwbedrijf dit soort initiatieven toont voor de (sociale) bouw van woningen, maar dit hoeft niet te betekenen dat de zorgvuldigheid achterwege blijft.

Gemeente Texel

.txl

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters	
Evt. Naam bedrijf/organisatie	
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		☐ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

Aan het College van B&W en de Gemeenteraand van Gem. Texel

Zienswijze mbt bestemmingsplanwijziging Stappeplan – De Koog

Geachte College van B&W en Gemeenteraadsleden van Gem. Texel

Wij hebben kennisgenomen over de voorgenomen bestemmingsplanwijzeging voor het terreindeel aan het Stappenplan in De Koog.

Hierbij willen wij onze zorg uitspreken over de overlast naar aanleiding van de bouwplannen.

Wij zijn eigenaar van zeven vakantiebungalows gelegen op Kamperfoelie, waarvan vier bungalows gelegen aan de waterkant. De bouwperiode van ca 1 jaar zal leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast en hinder voor onze gasten van Kamperfoelie. Dit kan leiden tot het niet kunneen verhuren van de bungalows dan wel tot klachten waardoor klanten niet terugkeren of het uitbetalen van restituties.
Het wandelpad vanaf Kamperfoelie via Stappenplan naar het centrum van de Koog zal tijdelijk afgesloten worden in verband met de bouwwerkzaamheden. Onze gasten zullen via de Kamperfoelieweg naar het centrum moeten wandelen. Deze weg is door het onbreken van trotoirvoorziening onveilg voor onze gasten.
Na de eventuele realisatie van de bouwplannen zal de privacy van onze gasten in het beding komen, omdat het ingetekende wandel/fietspad direct aan het water ligt. Een mooie volgroeide groenstrook kan dit privacy aspect voor zowel het bestaande als het nieuw te bouwen vastgoed oplossen. Verzoek is dan wel dit direct aan te leggen bij aanvang bouw zodat de privacy van de bungalows zoveel mogelijk behouden blijft.

Bovenstaande gaat leiden tot vermindering van onze huurinkomsten. Wij gaan ervan uit dat in het verdere besluitsvormimgstraject rekening wordt gehouden met bovenstaande zorgen.

Met vriendelijke groet,

Edammerweg

Purmer

5 ~~januari~~ februari 2024

Gemeente Texel

.txl

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters	
Evt. Naam bedrijf/organisatie	
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters	
Naam bedrijf/organisatie	
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

Helaas wordt De Koog er niet mooier maar rommeliger op. Waarom juist op deze mooie plek, terwijl er genoeg andere zijn.
Waar is de kartinghal?
Bovendien zijn wij overvallen en niet tijdig geïnformeerd.
Ik hoop dat de gemeente dit onfortuinlijke plan op een andere locatie gaat plannen

4. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
Gaasterland	05.02.2024	

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters	
Evt. Naam bedrijf/organisatie	
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		☐ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

In zijn besluit van 12 mei en 7 juli 2021 tredt de Gemeenteraad van Texel op tegen versteening op Stappeland 2A en toont zich overtuigd van het idee dat „open plekken in de dorpen belangrijk zijn voor de leefbaarheid....Alleen de bouw van nieuwe woningen voor permanente bewoning kan gezien de krapte op de woningmarkt onder voorwarden mogelijk zijn."
Wat precies beinhouden deze voorwaarden en in hoeverre wordt ook gelet op de belangen van derden in de buurt?
Ik vraag mij af of de Gemeenteraad in december 2023 heeft goed nagedacht bij zijn instemmen met het ontwerp bestemmingsplan De Koog – Stappeland.

„Het ontwerp beoogt" - lees ik in dit plan - „een ensemble van schuurgebouwen in een ontspannen setting." Vanuit het Zuiden, dus vanuit het Villapark Kamperfoelie gezien, lijkt het eerder op een lange muur met een hoogte zoals die van de dichtbijliggende kartinghal en op een ingrijpende belemmering van het uitzicht. Er is een nokhoogte van 11,5m toegestaan en een wandelpad aan de waterpartij geprojecteerd. Waar nu nog een rustig weiland ligt (z. bijgaand foto 1), wordt met de realisatie van het project het uitzicht compleet tegen Noord, Noordoost en Noordwest verstoord (z. bijgaand projecttekening).

Dat de Gemeente Texel iets wil doen voor Texelse burgers inzake woningbouw, begrijp ik wel.
Ik begrijp echter niet, waarom een nieuwbouw met 38 woningen op het bijna laatste stuk land met een open karakter zou komen, weggestopt achter een kartinghal, die in haar lelijkheid prijswaardig is. Waarom wordt niet gekeken naar plannen, die het hele gebied omvatten incl. de kartinghal en het nog verder ten Westen liggend parkeerterrein? Ziet zo een visie voor de ontwikkeling van duindorp en badplaats De Koog uit of gaat het hierbij eerder om het geval van op korte termijn denken?

Wat Villapark Kamperfoelie 30 jaar lang heeft aantrekkelijk gemaakt, is het feit dat de gasten hier in ruime huizen en mooie tuinen veel privacy vinden. Niet te onrecht noemt de website van Texelvakanties het park „een perfecte plek, waar u de rust, de ruimte en het eilandgevoel nog kunt ontdekken". Privacy en het behoud van een open karakter – in dit park is het geen tegenstelling. Mijn huis nr.59 (z. bijgaand foto 2) ligt aan de waterpartij met het uitzicht over het land tot vakantiepark Stappeland (z. bijgaand foto 1). Wat blijft ervan bestaan, indien het tegenover liggende weiland in een dicht bebouwd woonwijk verandert? En welke gast komt graag naar een plek, die verstoord wordt door het lawaai van het nabije bouwterrein?

Wordt het project ongewijzigd gerealiseerd, dan zal in de bouwfase het rendement van nr.59 dalen. Voor de toekomst kan ik verminderde huuropbrengsten en een waardemindering van mijn huis niet uitsluiten. Ook daarom pleit ik tegen de realisatie van het project in de nu gepresenteerde vorm.

P.S.: 3 bijlagen (2 foto´s, 1 tekening)

3. Zienswijze

Mijn zienswijze heb ik op een aparte pagina met 3 bijlagen (2 foto's, 1 tekening) meegestuurd.

4. Ondertekening

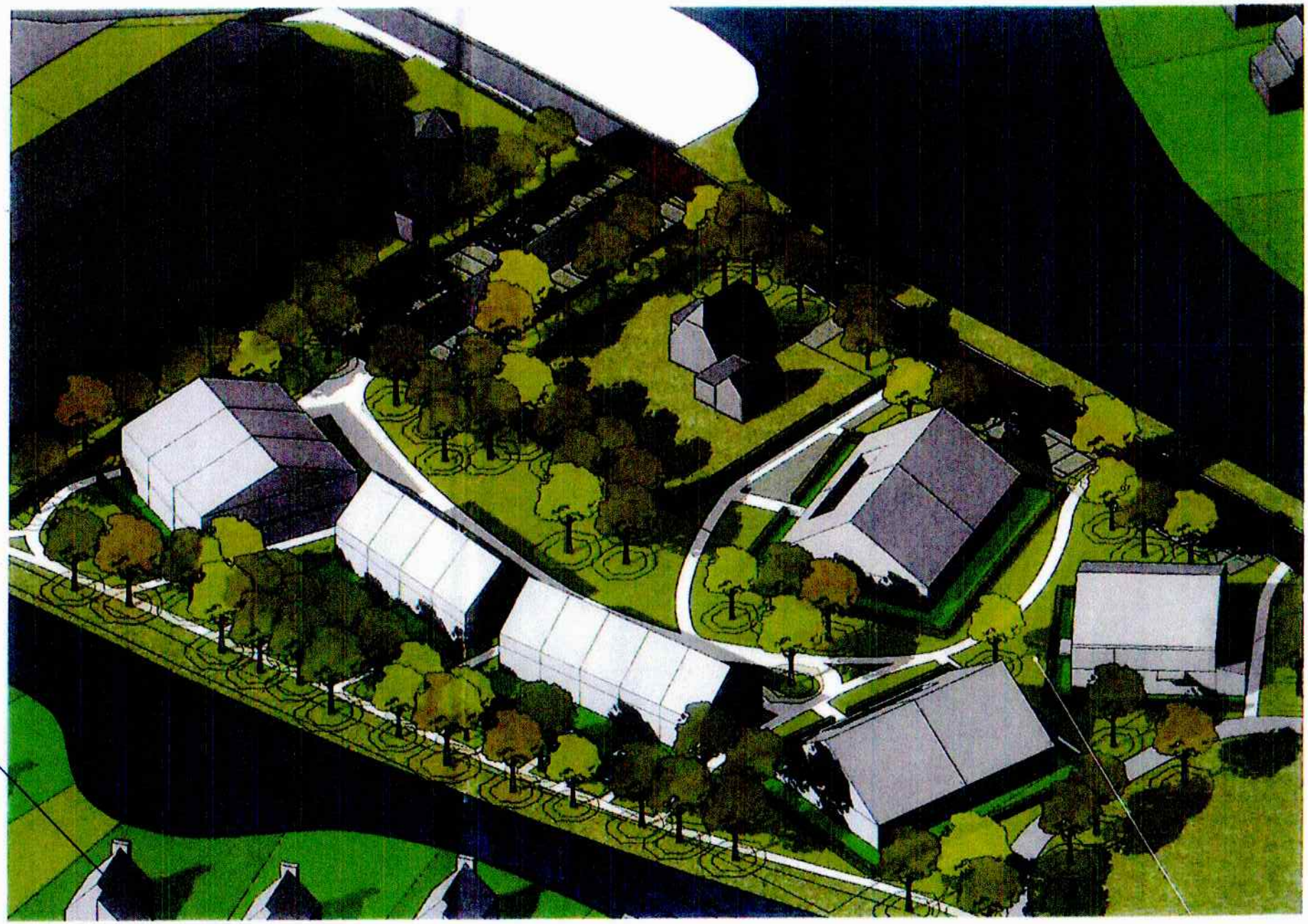
Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
SOLINGEN 4.2.2024		

foto 1

Het ten Noorden liggende weiland van Stappeland 2A, gezien vanuit de tuin van Villa Kampenfoeliweg 59



projecttekening



Villa kamperfoelie-weg 59



villa Kamperfoelieweg 59

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de balie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters	
Evt. Naam bedrijf/organisatie	
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters	— NVT —	☐ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.
** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

3. Zienswijze

ZIE BIJLAGE.

4. Ondertekening

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
07.02.'24		

Om woningbouw te laten plaatsvinden voor de Tesselaars, is geweldig. Alleen om hiervoor een bestemmingsplan in alle haast te veranderen, is dat niet. Dit perceel grond zou namelijk de groene long van de Koog zijn, een ruimte voor sport en spel.
De grote hoeveelheid huizen die op kleine stukje grond moeten komen, doorgang langs een smalle weg bij een oude karting hal, gaat waarschijnlijk problemen opleveren.
Ook is de bouwhoogte van dit project bizar hoog. Verstandiger zou zijn even pas op de plaats te maken, het vlekkenplan af te wachten waar de gemeente mee bezig is, en dan het gehele terrein met misschien zelfs de ruimte van de karting hal erbij, op een juiste manier te ontwikkelen.
Als eigenaar van Kamperfoelie 73 en Kamperfoelie 57 voorzie ik grote schade voor de verhuur als dit plan zo doorgaat. Waar, als dit juist wordt ontwikkeld, dit totaal niet aan de orde hoeft te zijn.

Gemeente Texel

20240207-1054

.txl

Formulier voor het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Koog - Stappeland

U kunt dit formulier inleveren bij de Publieksbalie in het gemeentehuis of opsturen naar:
Gemeente Texel, afdeling Beleid en Vergunningen, Postbus 200, 1790 AE Den Burg.
Of een (gescand) ondertekend exemplaar inclusief eventuele bijlagen via de e-mail naar gemeente@texel.nl.

Wij raden u aan om alle relevante stukken in kopie bij deze zienswijze te voegen (bijvoorbeeld: verleende vergunningen en/of contracten, situatiefoto's, situatietekeningen, enz.)
Bij vragen kunt u contact opnemen met Jan Broekmans (telefoonnummer 0222 - 362127).
Wilt u dit formulier a.u.b. invullen met blauwe of zwarte pen en in blokletters?

1. Gegevens indiener zienswijze

Naam en voorletters	
Evt. Naam bedrijf/organisatie	
Evt. Inschrijfnr. Kamer van Koophandel	
Adres	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres*	
Telefoonnummer	

Ik spreek niet zelf in, maar laat mijn zienswijze uitbrengen door mijn gemachtigde:

2. Gegevens gemachtigde**

Naam en voorletters		☐ M	☐ V
Naam bedrijf/organisatie			
Inschrijfnr. Kamer van Koophandel			
Adres			
Postcode en woonplaats			
E-mailadres*			
Telefoonnummer		Mobiel	

* Om u zo snel mogelijk van dienst te kunnen zijn, zullen wij het ingevulde e-mailadres gebruiken om u of uw gemachtigde te informeren over de voortgang van uw reactie. U ontvangt dan geen papieren correspondentie meer over dit onderwerp.

** Indien u iemand heeft gemachtigd om namens u te reageren, ontvangt hij/zij alle correspondentie.

* Het blok met sociale woningen staat niet echt centraal in het plan! Is daar een goede reden voor? (links bovenin, naast hal en sloot ((op de foto links onder)))

3. Zienswijze

N.a.v. uw voorgenomen bouw op het Stappeland het volgende:

Is het mogelijk de vrije sector huizen/appartementen te kopen als er een (gewone) woning voor verkocht gaat worden?

Met andere woorden: wij verkopen onze zonder 1 kap (± 4.50.000) en willen daar een seniorenwoning voor terugkopen.

Is dat mogelijk voor de prijs, zonder extra lening?

Wij hebben daar niet veel zicht op, vaak zijn ze te duur!

Daarom deze vraag:

De Gemeente Texel kan de vrije sector schrappen!?

De Gemeente Rotterdam heeft vorige maand al deze woningen geschrapt om de sociale woningen extra te kunnen bij-bouwen! (in heel Zuid Holland geschrapt!)

Deze beslissing zou voor Texel ook vooral belangrijk zijn om de Texelaars aan een (senioren) woning te helpen.

Wij hebben anders geen zicht op een betaalbare seniorenwoning en zullen in ons (te grote) huis moeten blijven wonen.

De doorstroming komt zo nooit van de grond!

Dank voor uw aandacht! En hopelijk actie!

Marijke Ranneman-Jannes.

4. Ondertekening

* NB bovenaan

Plaats en datum	Ondertekening indiener zienswijze	Ondertekening gemachtigde
De Koog 7-2-'24		

AD : 19-1-'24

Zuid-Holland stelt strengere bouweisen op

'Twee derde woningen nog maximaal 3,5 ton'

Zuid-Holland gaat als eerste provincie nieuwbouwplannen strenger beoordelen. Gemeenten krijgen pas groen licht als er genoeg betaalbare woningen worden gebouwd.

Dennis Naaktgeboren

Den Haag

Gedeputeerde Anne Koning (Wonen, PvdA) eist dat twee derde van de nieuwbouwwoningen in haar provincie voortaan 'betaalbaar' zijn, ofwel onder de 350.000 euro. Een derde van deze betaalbare nieuwe huizen moet worden bestemd voor sociale woningbouw.

Volgens Koning is de ruimte in Zuid-Holland schaars en zullen nieuwbouwplannen in de gemeenten veel kritischer tegen het licht worden gehouden. „Het verkeerde bouwen lost immers het huisvestingsprobleem niet op", aldus de gedeputeerde.

Het Centrum voor Lokaal bestuur constateerde twee jaar geleden al dat 'niet alle gemeenten even hard hun best doen' om betaalbare woningen te realiseren. 'Waar de ene wethouder alles op alles zet om meer sociale huur en betaalbare koop te realiseren, leunt de buurgemeente achterover', stelde de bestuurdersvereniging van de PvdA.

Gedeputeerde Koning stelt dat ook andere provincies het belangrijk vinden dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Ze wil geen gemeenten noemen die niet genoeg hun best doen om betaalbare woningbouw te realiseren. Maar: „Bouw de woningen waarop mensen aan het wachten zijn. Betaalbaar is tot 350.000 euro. Daarvoor heb je ook een inkomen nodig van twee keer modaal.", zegt ze. „Er zijn gemeenten die al uit zichzelf kijken naar betaalbaarheid. Wij moeten zorgen voor een gelijk speelveld binnen de provincie."

Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) hamert al jaren op de betaalbaarheid. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd moeten worden, dient bijna 40 procent (350.000 woningen) naar middeninkomens te gaan en bijna 30 procent (250.000) naar sociale verhuur. Dat zou nog dit jaar in een wet verankerd moeten worden.

Wat betreft sociale huur wil Zuid-Holland volgend jaar nog een stapje verder gaan dan De Jonge. Vanaf 2025 zou in de nieuwbouwplannen van de provincie zelfs 40 procent sociale woningbouw moeten zitten. Als dat in het ene project niet lukt, moet een gemeente dat in andere plannen compenseren, aldus Koning. P11

Sneeuw in de ochtend, later droog

Sportwereld

VR	ZA	ZO
0° | -9°	0° | -8°	5° | -3°

ADR Nieuwsmedia
Deze krant is onderdeel van ADR Nieuwsmedia, de grootste nieuwsorganisatie van Nederland

BEL: € 4,30
50324
8 710114 500038

die normaal is geworden. Een waarin superrijken vaak minder belasting betalen dan de midden-

simpelweg extreem zuinig leeft.

1 tot 2,5 miljard loopt Nederland ondertussen zelf mis door belastingontwijking, zo werd eerder geschat. Je zou denken dat de prioriteiten daarom anders moeten liggen dan het optellen van het boodschappenbudget op de afschriften van een bijstandsgerechtigde.



Rijke mensen zorgen voor 171 miljard dollar belastingverlies door ontduiking

John



'Minder spier' na maagverkleining

Mensen die een maagverkleining ondergaan, verliezen meer spiermassa dan mensen die een dieet volgen. Soms kan wel tot een derde van het totale gewichtsverlies aan spieren verdwijnen na die medische ingreep, zegt onderzoeker Malou Nuijten in haar proefschrift van het Radboudumc. Dat kan leiden tot gezondheidsproblemen en 'zelfs tot hoger risico op hartaandoeningen en overlijden'. Jaarlijks zijn er in Nederland ruim 12.000 maagoperaties.

ROTTERDAM

Bivakmuts taboe bij evenementen

Een meerderheid in de Rotterdamse gemeenteraad wil dat mensen voortaan geen bivakmutsen, boksbitjes en verzwaarde handschoenen bij zich dragen bij risicovolle evenementen. De maatregel wordt opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Gemeente Texel afd. Beleid & Vergunningen

Gemeente Texel

.txl

Bewijs van afgifte

Op 7-2-24 is een brief ontvangen van

Naam

Adres

Postcode e

Betreft

GEMEENTE TEXEL