

## Advies

Zaaknummer 3583924

# Wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226 De Koog gewijzigd vaststellen

## Programma

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 8   | Goed wonen             |
| 8.1 | Ruimte en leefomgeving |

## Advies

1. De [ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog](#), waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten en het bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen niet meer mogelijk zijn en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' wordt gewijzigd in 'Wonen' en 'Bos', gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan), zoals vastgelegd in Bijlage 2;
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen, zoals vastgelegd in Bijlage 2;

## Toelichting

Dit is de eerste wijziging van het omgevingsplan Texel. Aanleiding is het 'Vorbereidingsbesluit locatie Pontweg 226 De Koog' van 28 februari 2024, waarin u het college van burgemeester en wethouders heeft opgedragen binnen 1,5 jaar - dus voordat de voorbeschermingsregels vervallen - de raad een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Texel voor de locatie Pontweg 226 te De Koog ter besluitvorming aan te bieden, waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten en het bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen niet meer mogelijk zijn.

De procedure onder de Omgevingswet is iets uitgebreider dan bij de bestemmingsplannen. Verplicht is nu het bekendmaken van het voornemen tot het wijzigen van het omgevingsplan, de wijze waarop een participatiereactie kenbaar gemaakt kan worden, en de termijn waarbinnen dat moet gebeuren. Daarvan is een Nota Participatie gemaakt.

## Bijlagen

1. Ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 (pdf)
2. Nota van zienswijzen
3. overzicht ingediende zienswijzen (anoniem)
4. Nota participatie en vooroverleg
5. overzicht ingediende participatiereacties (anoniem)

## Consequenties

|                       |                                     |                     |                          |                 |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Financieel            | <input type="checkbox"/>            | Inkoop/Aanbesteding | <input type="checkbox"/> | Belanghebbenden | <input type="checkbox"/> |
| Personeel/Organisatie | <input type="checkbox"/>            | Deregulering        | <input type="checkbox"/> | Structuurvisie  | <input type="checkbox"/> |
| Juridisch             | <input checked="" type="checkbox"/> | Majeure risico's    | <input type="checkbox"/> |                 |                          |
| Beleid                | <input type="checkbox"/>            | Beheer              | <input type="checkbox"/> |                 |                          |

Daarna volgt de procedure zoals we die kennen vanuit de oude wetgeving voor de bestemmingsplannen. Met dit wijzigingsplan worden de verblijfsrecreatieve activiteiten en het bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen niet meer mogelijk gemaakt op basis van het omgevingsplan. Na vaststelling kan het perceel gebruikt worden voor woonactiviteiten en heeft de omliggende grond de functie Bos.

Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en er zijn reacties ontvangen van de provincie en het hoogheemraadschap en er zijn 4 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn 2 ambtshalve aanpassingen nodig om te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving in het kader van de Omgevingswet. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De ambtshalve aanpassingen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld de wijziging van het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Het (gewijzigd) vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.

# Wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226 De Koog gewijzigd vaststellen

## Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om de wijziging van het omgevingsplan Texel voor de locatie Pontweg 226 gewijzigd vast te stellen.

Op het perceel Pontweg 226 is het mogelijk 65 recreatieve slaappleaatsen te realiseren.

In 2013 heeft de gemeenteraad uitgesproken bestaande rechten te willen respecteren. Er is toen een amendement aangenomen waarin de eigenaar tien jaar de tijd kreeg de slaappleaatsen te realiseren. Na tien jaar was dit niet gerealiseerd, maar ook de bestemming is niet gewijzigd. Daarom heeft de gemeenteraad op 28 februari 2024 een voorbereidingsbesluit genomen om:

- de verblijfsrecreatieve rechten zogenoemd te bevriezen: dat ze niet gerealiseerd kunnen worden en
- om binnen 1,5 jaar een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Maar een dag voor het raadsbesluit heeft de eigenaar een omgevingsvergunning aangevraagd, die aan het omgevingsplan voldeed en verleend moest worden. De slaappleaatsen kunnen nog niet gerealiseerd worden omdat de initiatiefnemer nog niet alle benodigde vergunningen heeft.

Om alsnog de verblijfsrecreatieve bestemming te veranderen, moet er een wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Tot 18 maart 2025 was een ieder in de gelegenheid een participatiereactie op het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen in te dienen. Van de eigenaren van 2 naastgelegen percelen is een positieve reactie ontvangen. De provincie en het hoogheemraadschap hebben geen bezwaren tegen de wijziging.

De ontwerp wijziging heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon een ieder een zienswijze geven op deze wijziging. De provincie en het hoogheemraadschap hebben een reactie gegeven en hadden geen zienswijze op het plan. Er is één positieve zienswijze ontvangen, die juist voorstander is van deze wijziging van het omgevingsplan.

Namens de eigenaar van de Pontweg 226 is een zienswijze ingediend.

De eigenaar wil de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie behouden en een appartementenhotel te realiseren en verzoekt daarom de raad de wijziging van het omgevingsplan niet vast te stellen.

In de zienswijze doet de eigenaar onder andere een beroep op het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Het college kan zich niet vinden in de argumenten die daarvoor zijn aangedragen. De eigenaar heeft al zeer lange de gelegenheid de slaappleaatsen te realiseren en heeft dat niet gedaan.

De indiener van de zienswijze geeft aan een beroep te gaan doen op de mogelijkheid voor nadeelcompensatie als de wijziging van het omgevingsplan in werking treedt.

De zienswijze geeft voor het college geen aanleiding om de raad voor te stellen het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

Vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan is voorzien in juni 2025.

# Wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226

## De Koog gewijzigd vaststellen

### Argumenten tot advies

#### Participatie

In het kader van participatie is het voornemen voor de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 opgestuurd naar de 2 vaste vooroverlegpartners: de provincie en het hoogheemraadschap. Zij hadden geen opmerkingen op het plan.

De zakelijk gerechtigde en de indieners van beroep op de omgevingsvergunning zijn in de gelegenheid gesteld om een participatiereactie in te dienen. Daarnaast is een openbare kennisgeving gepubliceerd over het voornemen waarin stond vermeld dat een ieder ook een participatiereactie kon indienen tot 18 maart 2025.

Van de eigenaren van 3 naastgelegen percelen is een reactie ontvangen. Zij steunen het voornemen van de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen. Wel hebben zij bijvoorbeeld vragen over de status van de vergunning. De eigenaar is ook schriftelijk uitgenodigd om een participatiereactie in te dienen. Er is geen participatiereactie van hem ontvangen. Bovengenoemde reacties zijn verwerkt in de Nota participatie en vooroverleg.

#### Zienswijzen

De bijna 40 vooroverlegpartners zijn in kennis gesteld van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 en konden een zienswijze op de wijziging indienen. Daarnaast is een openbare kennisgeving gepubliceerd dat een ieder een zienswijze kan indienen gedurende de 6 weken dat de ontwerp wijziging van het omgevingsplan ter inzage ligt.

Ook de eigenaar van Pontweg 226 en de indieners van een participatiereactie zijn via een brief geïnformeerd over de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze gedurende de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter visie ligt.

Het Hoogheemraadschap en de provincie hadden geen zienswijze het plan. Er is 1 positieve zienswijze ontvangen van Stichting Kernwaarden Texel. Zij ondersteunen de voorgenomen wijziging.

Namens de eigenaar van Pontweg 226 is een zienswijze ingediend, waarbij wordt verzocht om het wijzigingsbesluit niet te nemen. Zodat de verblijfsrecreatieve activiteiten in het omgevingsplan mogelijk blijven. De eigenaar geeft aan nog steeds voornemens te zijn het appartementenhotel te realiseren.

Tevens is geconstateerd dat het plan op 2 punten niet geheel voldoet aan de voorschriften van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daardoor zijn 2 ambtshalve aanpassingen nodig.

De zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in een Nota van Zienswijzen.

#### Vaststellen wijziging omgevingsplan

Gezien de bijzondere omstandigheden dat ondanks de verleende omgevingsvergunning wordt voorgesteld bestaande rechten af te nemen is deze wijziging van het omgevingsplan aanvaardbaar.

De bijzondere omstandigheden zijn: de initiatiefnemer is nog niet gestart met de uitvoering van de omgevingsvergunning (in werking), de initiatiefnemer heeft geen participatiereactie en geen zienswijze op het plan ingediend, de initiatiefnemer heeft mondeling laten weten niet achter het

ingediende plan te staan, maar bezig te zijn met een alternatief plan. En de initiatiefnemer heeft geen vervolgstappen gezet voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Mede gezien het gedurende vele jaren stilzitten na de brand en na de 'laatste kans om iets te realiseren', die gegeven is door de raad in 2013, is het de verwachting dat dit plan waarvoor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplan activiteit is verleend, niet tot uitvoering gebracht zal worden.

Inmiddels is het toeristisch beleid stringenter geworden, zoals opgenomen in het Toeristisch Toekomstplan (TTP). Er wordt geen medewerking verleend aan het verplaatsen van recreatieve slaapplekken en er worden geen nieuwe slaapplekken meer uitgegeven. De actie van de gemeente erop gericht de drukte op Texel niet verder toe te laten nemen. Eén van de instrumenten is het saneren van 'slappende slaapplekken' (dit zijn slaapplekken die wel planologisch toegekend zijn aan een locatie, maar in de praktijk niet gerealiseerd zijn). Het tot realisatie brengen van die rechten heeft immers tot gevolg dat de totale druktebeleving op Texel zal stijgen. In het TTP gaat het juist om een goede balans tussen bezoekers (toerisme) en de bewoners (leefbaarheid). Het gevoel van drukte hoort daar ook bij.

Voorgesteld wordt de ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen uit de 2 ambtshalve aanpassingen uit de Nota van Zienswijzen. En ook de Nota van Zienswijzen vast te stellen.

## **Alternatieven**

1. Geen ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan aan de raad voorleggen is een alternatief, maar past niet binnen opdracht van de gemeenteraad. En ligt niet in de lijn met het collegebesluit van 4 en 25 maart 2025 over het voornemen het omgevingsplan voor de locatie Pontweg 226 te wijzigen en het ontwerp wijzigingsplan ter visie te leggen.
2. De wijziging van het omgevingsplan later dan in juni 2025 vaststellen, is mogelijk maar niet wenselijk gezien de situatie met betrekking tot het voorbereidingsbesluit (1,5 jaar geldig) en de omgevingsvergunning (alleen ruimtelijke deel) van de eigenaar. Zie hierover de uitleg onder 'juridisch'.

## **Consequenties van het advies**

Voor Pontweg 226 is het volgende ook relevant.

- Een dag voordat het voorbereidingsbesluit was genomen, heeft de eigenaar van het perceel een omgevingsvergunning aangevraagd voor een (appartementen)hotel.
  - De aanvraag voldeed aan het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied) met de verblijfsrecreatieve functie en is op 17 juni 2024 verleend. Dit betreft het ruimtelijke deel van de vergunning: hiertegen loopt beroep.
  - Het technische deel van de omgevingsvergunning 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. Hij kan nu dus nog niets realiseren.
- 
- 1 jaar na de verleende omgevingsvergunning kan de gemeente starten met een intrekkingsprocedure, dus op 17 juni 2025. Of de eigenaar voor 17 juni 2025 vergunning voor

het technische deel en natuurvergunning heeft, kunnen we nu niet overzien. Maar het lijkt lastig voor die tijd alle vergunningen te hebben. Op dit moment is de vergunning voor het technische deel van de omgevingsvergunning nog niet aangevraagd (mei 2025)

- Als bijvoorbeeld op 16 juni 2025 een aanvraag voor het technische deel wordt ingediend, kan de gemeente op 17 juni de intrekkingprocedure starten omdat dan op 17 juni nog niet alle vergunningen zijn verleend.
- De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het technische deel wordt niet getoetst aan het omgevingsplan maar aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: Bouwbesluit).
- Bovenstaande deadlines wachten we niet af. Daarom is gestart met het voornemen tot het wijzigingsplan en het ter inzage leggen van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan.
- De vaststelling van het wijzigingsplan is gepland in de raadsvergadering van juni 2025.
- Indien op dat moment blijkt dat de eigenaar een onherroepelijke vergunning voor het ruimtelijke deel heeft, waardoor de intrekkingprocedure niet gestart kan worden, kunnen we het wijzigingsplan terugtrekken van de raadsagenda.
- Er is beroep ingesteld op de omgevingsvergunning (ruimtelijk deel). Dit beroep loopt nog en de behandeling daarvan staat los van deze wijziging van het omgevingsplan. Omdat beroep is ingesteld op de verleende omgevingsvergunning is deze nog niet onherroepelijk, maar wel in werking. Het beroep heeft geen schorsende werking voor de uitvoering van de omgevingsvergunning.
- Op het moment dat de wijziging van het omgevingsplan voor de Pontweg 226 is vastgesteld door de raad en de initiatiefnemer beschikt over alle vergunningen voor het appartementenhotel, dan kunnen de vergunningen toch uitgevoerd worden.
- Dit is de eerste wijziging van het omgevingsplan Texel. De keuzes zijn zo gemaakt, zodat de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Texel (waarin de bestemmingsplannen zijn opgegaan) zo beleidsneutraal mogelijk zijn vertaald in deze wijziging van het omgevingsplan.

### **Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie**

- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingswet
- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving

### **Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten**

- Ontwerp wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226 De Koog ter inzage leggen (college 25 maart 2025)
- Voornemen wijzigen omgevingsplan Pontweg 226 (college 4 maart 2025)
- Voorbereidingsbesluit locatie Pontweg 226 De Koog d.d. 28 februari 2024 (in werking 1 maart 2024)
- Omgevingsvergunning (ruimtelijk deel) voor een (appartementen)hotel d.d. 17 juni 2024
- Nota Participatiebeleid onder de Omgevingswet (13 juli 2022)
- Toeristisch Toekomstplan, Texel in balans (raad 22 september 2025)
- Amendement 'Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar Wonen' (van 12 juni 2013)
- Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (12 juni 2013)



(Concept / Voorgenomen)

## Raadsbesluit

Zaaknummer 3583924

# Wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226 De Koog vaststellen

Doelenboom

### Programma

- |     |                        |
|-----|------------------------|
| 8   | Goed wonen             |
| 8.1 | Ruimte en leefomgeving |

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

### Gelet op

- Amendement 'Pontweg 226. Onterecht van 65 bedden naar Wonen' (van 12 juni 2013)
- De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (in werking 1 januari 2024);
- Het raadsbesluit van 28 februari 2024 'Vorbereidingsbesluit locatie Pontweg 226 De Koog';
- Omgevingsvergunning (ruimtelijk deel) voor een (appartementen)hotel d.d. 17 juni 2024,

### Besluit

1. De [ontwerp wijziging van het omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 De Koog](#), waarbij de verblijfsrecreatieve activiteiten en het bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen niet meer mogelijk zijn en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' wordt gewijzigd in 'Wonen' en 'Bos', gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan), zoals vastgelegd in Bijlage 2;
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen, zoals vastgelegd in Bijlage 2;

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18-06-2025,

### Bijlagen

1. Ontwerp wijziging omgevingsplan Texel, locatie Pontweg 226 (pdf)
2. Nota van zienswijzen
3. overzicht ingediende zienswijzen (anoniem)
4. Nota participatie en vooroverleg
5. overzicht ingediende participatiereacties (anoniem)

Raadsbesluit van : Wijziging omgevingsplan Texel locatie Pontweg 226 De Koog vaststellen

De griffier,

De voorzitter,