

Bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4-4A en Mienterglop in De Koog



Nota van Zienswijzen
Team Beleid en vergunning, januari 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Zienswijzen en reacties.....	5
2.1	reactie 1: Provincie Noord-Holland.....	5
2.2	reactie 2: Veiligheidsregio Noord - Holland Noord.....	5
2.3	Zienswijze 1: (zaaknummer 2843030).....	6
2.4	Zienswijze 2: (zaaknummer 2870092).....	8
2.5	Zienswijze 3: VOS & Vennoten advocaten namens Tien voor Texel (zaaknummer 2870480).....	12
2.6	Zienswijze 4: (zaaknummer 2872368).....	16
2.7	Zienswijze 5: dGDV&F advocaten namens diverse omwonenden (zaaknummer 2872244).....	17
2.8	Zienswijze 6: (zaaknummer 2872016).....	23
2.9	Zienswijze 7: (zaaknummer 2873015).....	25
2.10	Zienswijze 8: (zaaknummer 2872538).....	28
2.11	Zienswijze 9: Stichting Kernwaarden Texel (zaaknummer 2872518).....	30
2.12	Zienswijze 10: (zaaknummer 2872515).....	35
2.13	Zienswijze 11: (zaaknummer 2873334).....	39

1. Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het verplaatsen van slaapplekken van de percelen Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4-4A naar een perceel aan het Mienterglop in De Koog. Het gaat hierbij om 25 slaapplekken.

In de raadsvergadering van 26 februari 2020 zijn de plannen voor het verplaatsen van de slaapplekken van de percelen Pontweg 160-164 en Oude Dijkje naar het Mienterglop behandeld. Deze behandeling leidde tot een aangenomen amendement 'ruimte inbouwen voor een gewogen oordeel'. De kern van dit amendement was dat initiatiefnemers een nieuw ontwerp bestemmingsplan konden indienen waarbij de recreatieve bouwmogelijkheden van het perceel Pontweg 160-164 (stolp met twee inpandige recreatieappartementen en twee vrijstaande recreatieve opstallen) en de recreatieve opstal van het Oude Dijkje 4/4A verplaatst worden naar het Mienterglop.

In vervolg hierop is op 3 april 2020 een nieuw ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit plan is beoordeeld en het college heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het amendement. Aan het Mienterglop komt een bouwmogelijkheid voor een stolp met twee inpandige recreatieappartementen en drie recreatieve opstallen. Op het perceel Pontweg 160-164 verdwijnt de agrarische bestemming en wordt vervangen door de bestemming 'Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing'.

Ter inzage

Het bestemmingsplan Dorpsstraat 160-164 Oude Dijkje 4-4A en Mienterglop heeft als ontwerp vanaf 2 september tot en met 13 oktober 2020 zes weken ter inzage gelegen.

Van 2 september tot en met 13 oktober 2020 is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn 11 zienswijzen op het plan ingediend en een reactie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en de provincie Noord - Holland.

Alle zienswijzen en reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Algemene lijn

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

Leeswijzer

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

2. Reacties en zienswijzen

2.1 Reactie Provincie Noord-Holland

Reactie

De provincie heeft per mail op 10 september 2020 aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Reactie Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord.

Reactie

De Veiligheidsregio heeft in een reactie aangegeven dat de sloop van de stolp aan de Pontweg en beëindiging van het recreatieve gebruik ervan ten goede komt van de veiligheid langs de Pontweg.

Voor de bluswatervoorzieningen op het perceel Pontweg 160-164 wordt advies gegeven over aanpassingen daaraan. Voor het perceel Mienterglop wordt ook een voorstel gedaan voor de benodigde bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen.

Standpunt

Bij het indienen van aanvragen omgevingsvergunning voor realisatie van de plannen zal het advies van de Veiligheidsregio het uitgangspunt zijn bij de beoordeling van o.a. de brandveiligheid.

De reactie geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 1: (zaaknummer 2843030)

Zienswijze

In de zienswijze worden de volgende punten aangehaald:

1. In de motivatie staat dat de nieuwe recreatie aansluit bij bestaande recreatie. Dat is aan de Pontweg ook zo.
2. Verplaatsing zorgt voor behoud open landschap aan de Pontweg. Dat klopt niet omdat hier niets wordt weggehaald.
3. Weiland aan Mienterglop wordt omringd door bomen en is weliswaar geen open landschap, maar dit is wel een karakteristiek rustpunt in de vorm van fraaie Texelse natuurwaarde.
4. Mienterglop ligt niet in recreatie concentratiegebied.
5. Kwaliteitsbehoud of verbetering als argument voor nieuwbouw aan het Mienterglop kan net zo goed worden aangewend voor een plan op de locatie Pontweg 160-164. Verschil is dat daar al iets staat en de inbreuk op de landshap hier dan ook minder groot is dan op het Mienterglop.
6. Meer verkeersdruk op Mienterglop en Oude Dijkje die daarvoor niet geschikt zijn. Pontweg is toch al geschikt voor meer verkeer.
7. Plan leidt tot verstening. Daar heeft de raad een aversie tegen. Dus niet nog meer recreatiewoningen op plek waar nu nog maagdelijke natuur is.

Reactie

De indiener is eigenaar van de woning op ongeveer 1 kilometer van het plangebied.

1. De nieuwe ontwikkeling aan het Mienterglop sluit direct aan bij bestaand recreatieterrein aan het Mienterglop. Aan de Pontweg ligt bestaande recreatie op iets grotere afstand en sluit niet direct aan op het perceel Pontweg 160-164.
2. Er is op 3 december 2010 bouwvergunning fase 1 (BV36A-09) en op 28 maart 2011 bouwvergunning 2^e fase verleend (WHZ 2011-0001) voor de stolp en de recreatieve opstallen die zo uitgevoerd kan worden. Door het niet bouwen van de stolp en twee recreatieve opstallen aan de Pontweg wordt het open karakter van het landschap op deze locatie behouden.
3. De bouw van de stolp met drie recreatieve opstallen aan de Mienterglop is landschappelijk ingepast. De inrichting van het terrein is gebaseerd op een agrarisch blok met een stolp en daarbij bedrijfsgebouwen. De ruimtelijke impact op het gebied is groot nu hier nieuwe bebouwing komt te staan. Er is sprake van meer verstening in dit gebied.
4. Zowel de locatie aan de Pontweg als de locatie aan het Mienterglop ligt binnen de grenzen van het concentratiegebied als opgenomen in de structuurvisie Texel op Koers 2020.
5. Met de motie 'ruimte inbouwen voor een gewogen oordeel' heeft de gemeenteraad aangegeven dat niet bouwen en weghalen van bebouwing aan de Pontweg besloten de openheid aan de Pontweg behouden blijft en daarmee de kwaliteit van het landschap hier onaangetast blijft. Met het verplaatsen van de slaapplekken en het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Pontweg 160 naar Bedrijf - Vrijkomende agrarische bebouwing worden de bouw mogelijkheden op dit perceel ook voor de toekomst sterk ingeperkt. Alleen de bestaande bedrijfsloods met in pandige bedrijfswoning mag hier blijven staan. De verouderde stolp Pontweg 162 die direct aan de Pontweg staat, moet worden gesloopt.
6. De verkeersdruk op het Oude Dijkje en Mienterglop neemt niet dermate toe door de komst van 20 extra slaapplekken (5 slaapplekken zitten al aan het Oude Dijkje) dat dit ten koste gaat van de kwaliteit en de verkeersveiligheid van deze wegen.

7. Het plan leidt tot méér verstening op de locatie Mienterglop terwijl aan de Pontweg de verstening afneemt nu hier niet gebouwd wordt en de bestaande sloop gesloopt moet worden. Daarnaast worden de bouw mogelijkheden aan de Pontweg kleiner door de omzetting van de Agrarische bestemming naar de bestemming Bedrijf - Vrijkomende agrarische bestemming. Hiervoor is een passend (kleiner) bouwvlak opgenomen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Zienswijze is gegrond voor wat betreft de impact en die het plan ruimtelijk gezien heeft op het Mienterglop. Bebouwing leidt hier tot meer verstening en de aantasting van het landschap.

2.4 Zienswijze 2: (zaaknummer 2870092)

Zienswijze

De indieners wonen op het perceel ongeveer 350 meter van het plangebied. De zienswijze is tijdig op 5 oktober 2010 bij ons ingekomen.

1. Vertrouwensbeginsel

In het huidige bestemmingplan 'Buitengebied Texel 2013' is bij de totstandkoming bewust gekozen voor de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand'. De gemeente moet zich aan deze bestemming houden en de burger moet daarop kunnen vertrouwen. Dat zijn de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De plannen moeten uitgevoerd worden aan de Pontweg. Dit is de locatie waar ook de vergunning voor is afgegeven. Verplaatsen heeft alleen financiële voordelen voor de initiatiefnemer. De landelijke en rustige locatie aan het Mienterglop is vele malen meer waard dan de locatie aan de Pontweg.

Het is ongepast om omwille van coulance medewerking te verlenen aan een aangepast plan. Geen medewerking is een ondernemersrisico en daarin is de gemeente altijd klip en klaar geweest.

De plannen voor het verplaatsen van de slaapplekken en wijzigen van de bestemming komt niet ten goede aan de Kernwaarden van Texel.

Reactie

Het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is vastgesteld waarbij voor de locatie aan het Mienterglop de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' is opgenomen. Wijzigen van deze bestemming is alleen mogelijk als daarvoor de juiste procedure wordt gevoerd. Dat kan alleen op basis van een nieuw bestemmingsplan. Burger moet erop kunnen vertrouwen dat de juiste procedure wordt gevoerd. In deze situatie is in de Nota Verblijfsrecreatie aangegeven dat verplaatsen van slaapplekken alleen mogelijk is op basis van een nieuw bestemmingsplan. De procedure hiervoor wordt nu gevoerd. Op het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk is ontstaan er bouw mogelijkheden aan het Mienterglop. De vergunning voor de locatie Pontweg wordt ingetrokken. De verplaatsing van de slaapplekken naar het Mienterglop heeft ruimtelijke impact op de locatie Mienterglop. Bij de beoordeling hebben financiële aspecten geen rol gespeeld.

2. Onverantwoorde toename van verkeer en drukte op het Mienterglop

De drukte op het Mienterglop zal, op de toch al overbelaste weg, onverantwoord toenemen en leiden tot meer ongelukken. Het villapark van De Krim aan de Boodtlaan heeft al geleid tot een exponentiële groei van het verkeer op het Mienterglop. Door het verplaatsen van de slaapplekken en het toestaan van extra recreatieve eenheden op het Mienterglop creëert gemeente Texel een onverantwoorde situatie. Toekomstige aansprakelijkheidsstellingen zijn op basis van dit onverantwoorde besluit dan ook niet uit te sluiten.

Reactie

Met de komst van 4 recreatie eenheden neemt de verkeersdruk op het Mienterglop toe. De vijfde eenheid was al op het Oude Dijkje aanwezig. Dit leidt niet vaak tot een onverantwoorde groei van het verkeer. De aangehaalde omzetting van het kampeerterrein Om de Noord naar zomerhuizen kan geleid hebben tot een verkeerstoename met name buiten het hoogseizoen. Maar het aantal eenheden is met de omzetting naar zomerhuizen verminderd. Er waren 148 kampeerplekken aanwezig/mogelijk op het terrein. Dat is nu gewijzigd naar 27 zomerhuisjes. Dit zou zeker moeten leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen in het hoogseizoen.

3. Eerdere afwijzingen recreatiebebouwing ten oosten van het Mienterglop

Het argument dat de verplaatsing van bedden binnen het recreatieconcentratiegebied zou zijn is onjuist. De grens loop langs het Mienterglop. De oostzijde van het Mienterglop behoort tot het oude Texelse landschap, namelijk het Oude St. Jansland. Dit is al decennialang beschermd gebied en biedt geen ruimte voor extra

bebouwing. Eerder verzoek voor Mienterglop 29 is afgewezen. Daarom dit nu ook afwijzen. Gemeente moet met dezelfde maat meten.

Reactie

Het recreatie concentratiegebied is vastgesteld in de structuurvisie 2020. Zowel de locatie Pontweg als de locatie Mienterglop liggen binnen dit recreatie concentratiegebied. In de zienswijze wordt verwezen naar een afgewezen verzoek voor Mienterglop 29. Dit afgewezen verzoek is niet teruggevonden in het archief zodat inhoudelijk geen vergelijking gemaakt kan worden. Een afgewezen verzoek op een andere locatie leidt niet automatisch tot een afwijzing van onderhavige verplaatsing van slaapplekken.

4. Verplaatsing recreatieve eenheden van binnen naar buiten het concentratiegebied

Er is sprake van verplaatsing van binnen het concentratiegebied naar buiten. De slaapplekken aan de Pontweg zijn nooit gerealiseerd en bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dit zijn dus spookslaapplekken in de zin van de Nota verblijfsrecreatie en aanvullend besluit 'stop op verplaatsen spookslaapplekken'.

Reactie

Zoals in punt 3 al aangegeven liggen zowel de locatie Pontweg als de locatie Mienterglop in het concentratiegebied. De recreatieve slaapplekken aan de Pontweg zijn niet bedrijfsmatig in gebruik en niet gerealiseerd.

Dit zijn dus spookslaapplekken in de zin van de Nota verblijfsrecreatie en aanvullend besluit van 26 juni 2019 initiatiefvoorstel 'stop op verplaatsen spookslaapplekken'. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplekken' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplekken al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplekken op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

5. Stolpenregeling

Met de plannen verdwijnt de monumentale Texelse stolp aan de Pontweg. Dit druist in tegen het beleid om klassieke Texelse stolpen te behouden. De nieuw te bouwen stolp aan het Mienterglop komt niet in aanmerking voor in pandige recreatieve appartementen want door het afbreken van de huidige stolp vervalt de daar toegepaste stolpenregeling. Een monument kun je niet verplaatsen want dan verliest het de context van het pand en wordt volledig voorbijgegaan aan de strekking van de regeling.

Volgens de regeling moet het ook gaan om een agrarisch bouwvlak met een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Na toepassing van de wijzigingsprocedure kan niet opnieuw gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid recreatieve appartementen in de stolp te krijgen. Dat kan alleen als de stolp een agrarische bestemming heeft en die wordt eraf gehaald.

Reactie

De stolp met de twee recreatieappartementen aan de Pontweg is mogelijk gemaakt met toepassing van de stolpenregeling. Dit betrof het toekennen van in pandige recreatieappartementen in een stolp zodat de eigenaar financiële middelen kan genereren om een stolp in stand te kunnen houden. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de slaapplekken op deze locatie hier in het plan opgenomen. De verplaatsing van de bouwmogelijkheid van de stolp met twee in pandige recreatieappartementen wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor verplaatsen van slaapplekken. Een hernieuwde toetsing aan het stolpenbeleid is nu niet meer aan de orde. College is wel van mening dat, nu de op basis van de stolpenregeling verkregen slaapplekken verplaatst worden, deze slaapplekken op een oneigenlijke wijze zijn verkregen. Daarom is het college in deze situatie ook geen voorstander van verplaatsing.

6. Texelse kernwaarden en toename verstening

Plan voldoet niet aan een goede ruimtelijke inpassing, het beeldkwaliteitsplan Buitengebied, de Texelse Kernwaarden en de Texel Principes.

Uitvoeren van het plan aan de Pontweg zorgt voor een veel kleinere impact op de kernwaarden. Hier is immers al bestaande bebouwing en is de reeds afgegeven vergunning zorgvuldig bekeken en zijn de kernwaarde afgewogen door de gemeente en akkoord bevonden.

Argument van geen lintbebouwing langs de Pontweg realiseren houdt geen stand nu er al vergunningen zijn afgegeven voor bebouwing bij de rioolwaterzuivering en vakantiepark de Buytenplaats.

Er komt niet meer open landschap door de verplaatsing aan de Pontweg. De schuren met in pandige appartementen op het perceel en de boomsingels blijven gewoon bestaan.

In De Koog en omstreken is steeds meer ongerustheid over toenemende verstening als gevolg van vergroten van recreatieve eenheden, vervangen van campingplaatsen door recreatiebungalows en verplaatsen van slaapplekken naar het concentratiegebied. Plan aan Mienterglop is weer meer van hetzelfde en toename van de verstening.

Kwaliteitsbehoud of zelfs verbetering als argument voor nieuwbouw aan het Mienterglop kan net zo goed worden aangewend voor een plan op de locatie Pontweg 160-164, met het verschil dat daar al iets staat en het geen inbreuk doet op het landschap en Texelse Kernwaarden. De impact op de omgeving Mienterglop, waar nu nog niets staat, zou vele malen groter zijn en leidt bovendien tot aantoonbaar meer verstening.

Reactie

Met de indieners van de zienswijze zijn wij het eens dat de invulling van de locatie Mienterglop met een recreatie een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een verdere verstening aan het Mienterglop. Dat is ook de reden dat wij de raad op 26 februari 2020 hebben voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het nieuwe voorstel van de gemeenteraad, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met in pandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt het standpunt van ons niet. Er blijft sprake van een grote ruimtelijke impact op het Oude St. Jansland waardoor er geen sprake is van een aantoonbare kwaliteitsverbetering op deze locatie die opweegt tegen het niet bouwen aan de Pontweg 160-164. Voor deze locatie is bij het traject in 2010 voor het verlenen van de omgevingsvergunning geconstateerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die voor het project was opgesteld.

7. Aantasting leefgebied en natuurwaarden

Het bedoelde perceel maakt onderdeel uit van het zogenaamde Oude Sint-Jansland. Het St Jansland herbergt tal van zeldzame vogelsoorten, zoals de grote Barmsejns en het Bokje. De ijsvogel is in de sloten langs het terrein van de aanvrager waargenomen. Ook is het zeer waarschijnlijk dat de zeldzame loopkever (*Platyderus depressus*) zich in de houtwallen van het te bebouwen perceel heeft genesteld. Ook is hier een leefgebied van de Noordse Woelmuis. Voor behoud van leefklimaat is op nog geen 750 meter van de locatie een kolk gegraven. Het is dan toch niet de bedoeling om nu een beschermd gebied te herbestemmen en voor de bouw van een extra vakantiepark?

Er heeft nog geen verplichte natuurtoets plaatsgevonden. Toekenning van de vergunning is onwettig en eventuele bouwactiviteiten mogen niet worden gestart.

Reactie

Voor het plangebied is een check uitgevoerd voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Uit deze check blijkt dat in het specifieke gebied geen beschermde soorten aanwezig zijn waarvoor schadelijke effecten zouden ontstaan. Ook uit de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen QuickScan Wet natuurbescherming blijkt niet dat er ontheffing noodzakelijk is op de Wet natuurbescherming voor wat betreft soortenbescherming. In de plannen blijven overigens de houtwallen ongewijzigd intact.

8. Planschade en beperking gebruiksmogelijkheden

Door toename van recreatie aan het Mienterglop is de verkeersdrukke en de daarbij behorende overlast enorm toegenomen. Dit heeft invloed op de verhuurbaarheid van de eigen huisjes waarvan de gasten op zoek zijn naar rust en ruimte. Ook woongenot wordt aangetast door de nachtelijke onrust en toename verkeer. Perceel Mienterglop 27 is minder aantrekkelijk geworden voor potentiële huurders maar ook voor eventuele kopers.

Reactie

De realisatie van de stomp en recreatieve opstellen beperkt de gebruiksmogelijkheden van het perceel Mienterglop 27 niet. De afstand is ongeveer 330 meter. Voor eventuele planschade kan een verzoek voor planschade worden ingediend. Op basis daarvan kan geoordeeld worden of er daadwerkelijk planschade ontstaat door deze ontwikkeling. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers. De vaststellingsovereenkomst met daarin de planschade afspraken niet getekend.

Standpunt

1. Deze zienswijze geeft aanleiding tot het innemen van het standpunt dat de ontwikkeling aan het Mienterglop niet leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarmee voldoet deze ontwikkeling niet aan de voorwaarden voor verplaatsing van slaapplekken en is de zienswijze voor wat betreft punt 6 gegrond. Daarnaast is er sprake van het verplaatsen van zgn. spookslaapplekken omdat deze op de huidige locatie niet zijn gerealiseerd en dus ook niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Dit naar aanleiding van de reactie op punt 4 van deze zienswijze.
2. Het verhalen van planschade op de initiatiefnemers is niet geborgd, omdat de vaststellingsovereenkomst met daarin de planschade afspraken niet is getekend door de initiatiefnemers. Dit betekent een ongewenst financieel risico voor de gemeente.
3. Als de slaapplekken van de Pontweg 160-164 verplaatst worden naar het Mienterglop is er sprake van een oneigenlijke toekenning van slaapplekken op basis van de stolpenregeling.

2.5 Zienswijze 3: Tien voor Texel (Zaaknummer 2870480)

Zienswijze

De zienswijze is tijdig op 8 oktober 2010 ingediend door VOS & Vennoten Advocaten namens de Vereniging Tien voor Texel.

1. De realisering van recreatiewoningen tast landschappelijke en natuurlijke waarden aan

Door te bouwen aan het Mienterglop wordt een nog open gebied prijsgegeven aan verstening en bebouwing. Dat aan de Pontweg geen gebruik wordt gemaakt aan de bouwmogelijkheden aldaar doet aan de aantasting niet af. De locatie Pontweg maakt deel uit van een bij het erf behorende bebouwingsmogelijkheid. De stolp aan de Pontweg ligt pal aan de weg. Als deze verdwijnt heeft dat niet tot gevolg dat natuur- en landschapswaarden zullen verdwijnen. De locatie Mienterglop is een nog leeg, maagdelijk gebied waar geen aantasting van natuurwaarden heeft plaatsgevonden.

Reactie

Met de indieners van de zienswijze zijn wij het eens dat de invulling van de locatie Mienterglop met een recreatie een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een verdere verstening aan het Mienterglop. Dat is ook de reden dat wij de raad op 26 februari 2020 hebben voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het nieuwe voorstel van de gemeenteraad, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met inpandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt het standpunt van ons niet. Er blijft sprake van een grote ruimtelijke impact op het Oude St. Jansland waardoor er geen sprake is van een aantoonbare kwaliteitsverbetering op deze locatie die opweegt tegen het niet bouwen aan de Pontweg 160-164. Voor deze locatie is bij het traject in 2010 voor het verlenen van de omgevingsvergunning geconstateerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die voor het project was opgesteld.

2. College heeft eerder gemotiveerd laten weten het plan ongewenst te vinden

In het voorgestelde raadsbesluit van 26 februari 2020 heeft het college aangegeven de vaststelling van het voorgenomen bestemmingsplan ongewenst te vinden. Dat was het plan met vijf zomerhuizen. Nu komen hier drie recreatieve opstallen en een stolp met twee recreatieve appartementen. Tien voor Texel voert aan dat de argumenten die in het voorstel voor een raadsbesluit onverminderd gelden en aanleiding moeten zijn om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie

In het voorstel naar de gemeenteraad van 26 februari 2020 heeft het college aangegeven de voorgenomen ontwikkeling aan het Mienterglop ongewenst te vinden. Dit standpunt is niet gewijzigd nadat de initiatiefnemers met een meerderheid van de gemeenteraad een kans kreeg om een gewijzigd plan in te dienen.

3. Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

De mogelijke bouw van de stolp en de recreatiewoningen aan het Mienterglop moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in deze in van artikel 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Dit blijkt niet uit het plan. Als dit geen stedelijke ontwikkeling is dan een kleinschalige ontwikkeling in de zin van artikel 5C van de PRV.

Artikel 5c lid 1 PRV bepaalt dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. In het plan worden woningen mogelijk gemaakt op een perceel waar zich thans geen bestaand bouwvlak bevindt.

Artikel 5c lid 2 PRV bepaald dat in afwijking van eerste lid bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwde oppervlak niet wordt vergroot. In het plan is sprake van bebouwing buiten het bouwblok. Motivatie daarvoor is dat er geen toename is van het bebouwd oppervlak omdat op het perceel Pontweg 160-164 een bouwmogelijkheid geschrapt wordt. Uit artikel 5c lid 2 moet echter worden opgemaakt dat het moet gaan om een bouwvlak dat ter plaatse gelegen is en niet op een aanzienlijke afstand. De afname van de oppervlakte van het bouwvlak aan Pontweg kan niet worden gebruikt om de realisering van een nieuw bouwvlak te rechtvaardigen.

Reactie

Het plan is op voorgelegd aan de provincie. Op 10 september 2020 heeft de provincie haar reactie gegeven op dit plan: Het plan leidt niet tot maken van opmerkingen vanuit het provinciale beleid. Wij gaan er dan ook vanuit dat het plan niet in strijd is met de op dat moment geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening en dat de toetsing aan het provinciaal beleid zoals deze in de toelichting van het plan is opgenomen akkoord is. Per 17 november 2020 geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening niet meer. Deze is vervangen door de Omgevingsverordening. De inhoud van deze omgevingsverordening verschilt op dit gebied in principe niet en zal niet tot een andere uitkomst leiden.

4. Strijd met gemeentelijk beleid

1. Nota Verblijfsrecreatie 2016

- Doelstelling in nota, behoud open landschap. Pagina 5. Dit wordt aangetast door de realisering van de woningen.
- In strijd met de Texelse kernwaarden. Met name aantasting Rust en ruimte en Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen.
- Strijd met voorwaarden voor verplaatsing:
 - Alleen al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaappleatsen mogen worden verplaatst: In het onderhavig geval is maar deels sprake van gerealiseerde slaappleatsen. Een deel van de te verplaatsen slaappleatsen aan de Pontweg is nimmer gerealiseerd. Dat geldt in ieder geval voor de twee recreatiewoningen waarvoor in 2011 een vergunning is verleend.
 - Proportionele (dus afgestemd op de omvang van de verplaatsing) kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijf recreatieve locaties. In het raadsvoorstel van 26 februari 2020 al geconstateerd dat hier niet aan voldaan wordt. In het bestemmingsplan is geen enkele eis gesteld ten aanzien van kwaliteitsverbetering aan de Pontweg. Aan het Mienterglop is er sprake van een aanzienlijke verslechtering.
 - Deelverplaatsing is volgens de nota mogelijk op heel Texel, onder de voorwaarden dat het tot minder verstening leidt en alle locaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Voor zover van deelverplaatsing sprake is: de verplaatsing leidt geenszins tot minder verstening.

2. Stolpenregeling

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 dat nu voor de locatie aan het Mienterglop geldt is een specifieke regeling opgenomen voor de stolpen. De regeling geldt ook voor de bestemming Agrarisch - Binnenduinrand (artikel 3 planregels) waarbinnen de locatie aan het Mienterglop ligt waarop het ontwerpplan betrekking heeft. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regelingen voor stolpen niet overgenomen. Niet in de bestemming recreatief opstal en niet in de bestemming Agrarisch Binnenduinrand. Zo wordt in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 de eis gesteld dat het authentieke uiterlijk van de stolp behouden moet blijven. Verder is relevant dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Evenmin mogen de appartementen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken. Nu deze eisen niet in het ontwerpplan zijn opgenomen, is het plan in strijd met het gemeentelijke beleid en is er evenmin sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Reactie

De verplaatsing van deze slaappleatsen is deels in strijd met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaappleatsen op het perceel Pontweg 160 - 164 zijn deels nooit gerealiseerd en nu niet in gebruik als recreatieve slaappleatsen. Er is sprake van spookslaappleatsen. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaappleatsen' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaappleatsen al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaappleatsen op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

- Er is op de locatie Mienterglop geen sprake van een (proportionele) kwaliteitsverbetering. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. De openheid op deze locatie wordt aangetast door de bouw van de stolp en drie recreatieve opstallen.

- In de zienswijze wordt ingegaan op deelverplaatsing en de voorwaarde dat er dan sprake moet zijn van ontstening. Er is hier geen sprake van een deelverplaatsing. Op de locaties aan Pontweg en Oude Dijkje blijven geen recreatieve slaappleatsen achter. Ontstening blijft echter een belangrijke rol spelen bij de ruimtelijke beoordeling van het plan. Het college concludeert dat op de locatie aan het Mienterglop er sprake is van een ongewenste verstening die niet opweegt door het verdwijnen van de bouwmogelijkheid aan de Pontweg.

- In de zienswijze wordt ook de stolpenregeling aangehaald. Deze regeling speelde een rol bij de toekenning van de slaappleatsen op het perceel Pontweg 160 in 2010. Dit betrof het toekennen van inpandige recreatieappartementen in een stolp zodat de eigenaar financiële middelen kan genereren om een stolp in stand te kunnen houden. De destijds toegekende slaappleatsen zijn nu opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 26 februari 2020 besloten dat de stolp verplaatst mag worden van de Pontweg naar het Mienterglop. Dit staat los van de stolpenregeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013. De stolp krijgt een recreatieve bestemming en toetsing aan een agrarische bestemming is niet meer aan de orde. Dat is ook de reden dat de stolpenregeling niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

College is wel van mening dat, nu de op basis van de stolpenregeling verkregen slaappleatsen verplaatst worden, deze slaappleatsen op een oneigenlijke wijze zijn verkregen. Daarom is het college in deze situatie ook geen voorstander van verplaatsing.

5. Natuurwaarden

Tien voor Texel meent dat het bijzondere gebied aan het Mienterglop gekenmerkt wordt door aanzienlijke natuurlijke waarden. Die waarden zullen ontoelaatbaar worden aangetast door realisering van de stolp en de recreatieappartementen.

Het bij het plan gevoegde natuuronderzoek is met name literatuuronderzoek. Er is één veldonderzoek geweest. Tien voor Texel vindt dat te beperkt. Verder staat er dat de stolp tussen september 2019 en februari 2020 wordt gesloopt. In feite is er van sloop geen sprake geweest. Mogelijk hebben beschermde soorten zich in het pand gevestigd.

Reactie

Uit het natuuronderzoek blijkt niet dat de natuurwaarden op het Mienterglop worden aangetast en dat er, als de procedure uiteindelijk leidt tot het indienen van een omgevingsvergunning voor de bebouwing een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Ook uit de effectenindicator soorten blijkt niet dat hier beschermde diersoorten leven. Bij realisering van plannen blijft altijd de zorgplicht van toepassing en uitgangspunt is ook dat de bestaande singels en houtwallen aanwezig blijven.

Voor de sloop van de stolp aan de Pontweg 160 zal een sloopmelding moeten worden ingediend. Dan wordt ook beoordeeld of hier asbest aanwezig is en of er beschermde soorten aanwezig zijn.

6. Maatregelen ter verbetering Pontweg zoals sloop stolp aldaar voordat met bouw recreatiewoningen wordt begonnen is niet verzekerd

In de planregels is niet verzekerd dat de stolp wordt gesloopt voordat de recreatiewoningen aan de Mienterglop worden opgericht en gebruikt. Nu is het mogelijk zowel de stolp aan de Pontweg te handhaven en haar te blijven gebruiken voor recreatieve doeleinden, en tegelijkertijd de stolp en de recreatiewoningen

aan de Mienterglop op te richten. Dat kan in ieder geval via de overgangsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzekeren van sloop zou bijvoorbeeld kunnen door in artikel 6 lid 6.2.1. en lid 6.2.2. van de planregels te bepalen dat er pas gebouwd mag worden als de stolp aan de Pontweg gesloopt is, de verhardingen ter plaatse van de stolp zijn verwijderd zijn en het terrein is ingericht als onverhard erf. Het eindbeeld voor Pontweg 160, afbeelding 11 is niet gewaarborgd in het plan. Het ligt, mede gezien het feit dat op de Mienterglop landschap aan verstening wordt prijsgegeven, in de rede om eisen te stellen aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van de Pontweg 160-164. Dat zou kunnen in de vorm van een planregel, inhoudende de verplichting een landschappelijk inpassingsplan op te stellen en in stand te doen houden.

Reactie

De bestaande stolp met inpandige recreatieappartementen aan de Pontweg moet worden gesloopt als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt. Om dit te regelen moet de initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst met de gemeente afsluiten. Hierin wordt de sloop van de stolp en de inrichting van het perceel aan de Pontweg gewaarborgd. De vaststellingsovereenkomst ligt ter ondertekening bij de initiatiefnemer, maar deze weigert te ondertekenen. De sloop en inrichting van het terrein aan de Pontweg en het Oude Dijkje is daarmee niet gewaarborgd.

Standpunt

- Deze zienwijze geeft aanleiding tot het innemen van het standpunt dat de ontwikkeling aan het Mienterglop niet leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, maar een ongewenste verstening aan het Mienterglop.
- Ook is er niet voldoende waarborg dat de bestaande stolp aan de Pontweg wordt gesloopt nu de vaststellingsovereenkomst niet is ondertekend door de initiatienemers.
- Er is sprake van het verplaatsen van spookslaapplaatsen van ongewenst verkregen slaapplaatsen.
- Als de slaapplaatsen van de Pontweg 160-164 verplaatst worden naar het Mienterglop is er sprake van een oneigenlijke toekenning van slaapplaatsen op basis van de stolpenregeling.

De zienswijze voor wat betreft nummers 1,2,4 en 6 zijn gegrond.

2.6 Zienswijze 4: (Zaaknummer 2872368)

Zienswijze

De indiener is eigenaar en woont op het perceel, ongeveer 250 meter van het plangebied. De zienswijze is op 12 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend.

1. Dubbele compensatie stolpboerderij

Nadat in villapark landleven, gelegen aan het Mienterglop, de stolpboerderij was afgebrand is een vergunning verleend om in hetzelfde park op een andere locatie over een lengte van ongeveer 40 meter 5 nieuwe vakantiewoningen te bouwen. We kunnen spreken van een royale compensatie voor het verlies van de afgebrande stolpboerderij. Nu er plannen bestaan om de stolpboerderij van de Pontweg naar het Oude Dijkje te verplaatsen wordt er door sommigen uit de gemeenteraad hevig meegedacht om dit te faciliteren met als argumentatie dat er vroeger op het park landleven een stolpboerderij heeft gestaan. Hiermee wordt de afgebrande boerderij twee keer gecompenseerd.

Reactie

Bij de beoordeling van de plannen door het college heeft het compenseren van een afgebrande stolp aan de Mienterglop geen enkele rol gespeeld. Deze stolp is op een andere wijze op het betreffende recreatiepark teruggebouwd. Dat in het verleden in de nabijheid van de nu beoogde locatie aan het Mienterglop een stolp heeft gestaan kan bij de afweging welke vorm van bebouwing op deze locatie het beste past een rol spelen. Ook de raad ging niet uit van een compensatie van deze afgebrande stolp. Dat staat ook niet in het besluit van de raad op 26 februari 2020. De raad gaat uit van de bouwmogelijkheid van de verouderde stolp aan de Pontweg en deze verplaatsen naar het Mienterglop.

2. Gevaarlijke verkeerssituaties aan de Mienterglop

Het huidige verkeer op het Mienterglop noodzaakt om hier zeer voorzichtig te rijden. Er zijn echter veel autorijders op het Mienterglop die zich van de gevaarlijke situatie weinig tot niets aantrekken. Bovendien is een niet onaanzienlijke sluiproute voor veel toeristisch en bezorgverkeer ontstaan, parallel aan de Pontweg, met regelmatige ruime overschrijdingen van de toegestane maximale snelheid. Met de uitbreiding van de activiteiten aan het Mienterglop en bij de beeldentuin is het duidelijk dat boven op de jaarlijkse groei in verkeersdrukke nog een flinke toename zal ontstaan, met alle risico's voor de verkeersveiligheid.

Reactie

De verplaatsing van de slaapplekken naar het Mienterglop leidt tot een beperkte toename van het verkeer. Het gaat om 4 extra recreatie-eenheden. De vijfde was al op het Oude Dijkje aanwezig. Zoals in de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven (pagina 18) wordt uitgegaan van 2,8 verkeersbewegingen per dag voor een recreatieverblijf. Voor 5 recreatieverblijven zijn dat 14 verkeersbewegingen. Deze toename leidt niet tot een ontoelaatbare verkeerstoename op het Mienterglop en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze 5: dGDV&F advocaten namens diverse omwonenden (Zaaknummer 2872244)

Zienswijze

De zienswijze is op 12 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend.

1. Kern

De omwonenden maken ernstig bezwaar tegen het voornemen om iets wat door de raad in het bestemmingsplan is geregeld en dus gewoon mag op een niet of weinig waardevolle locatie aan de Pontweg te verplaatsen naar een waardevolle locatie aan de Mienterglop/hoek Oude Dijkje, waar het nu planologisch absoluut niet mag en waar het absoluut niet past en alles wat krom is moet worden rechtgebogen.

Reactie

In het raadsadvies van 26 februari 2020 is door het college voorgesteld geen medewerking te verlenen aan het op dat moment voorliggende plan met vijf zomerhuizen op het perceel aan Mienterglop. De gemeenteraad heeft de initiatiefnemers de kans gegeven het plan aan te passen waarbij het uitgangspunt is de stolp met recreatieappartementen en twee vrijstaande recreatieve opstallen als zodanig te verplaatsen naar het Mienterglop.

2. Algemeen

- Omwonenden hebben ernstig bezwaar tegen het feit dat bij dit ruimtelijk plan, waarbij sprake is van een ernstige inbreuk op uw eigen beleidsregel vanwege een voorgenomen wijziging van agrarische bestemde gronden naar (grotendeel) verblijfsrecreatie bestemde gronden aan de Mienterglop/hoek Oude Dijkje, op geen enkele wijze sprake is geweest van participatie en inspraak over, van, voor het gewijzigde plan van de initiatiefnemer.
- De locatie Mienterglop (Sint Jansland), met landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, is in geen enkel opzicht een betere of geschiktere locatie waar de ontwikkeling zelfs minder ingrijpende ruimtelijke impact zal hebben dan de realisering van de in 2011 voor de percelen Pontweg 160-164 verleende omgevingsvergunning, een locatie zonder dergelijke landschappelijke, natuur - en cultuurhistorische waarden.
- Het ontwerpplan is volgens omwonenden in strijd met landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en strekt absoluut niet tot een goede ruimtelijk ordening.

Reactie

- *Gezien de beperkte omvang van het plan (drie locaties) is afgezien van inspraak en het plan direct voor zienswijzen in ontwerp ter inzage gelegd.*
- *De ruimtelijke impact van het plan op het Mienterglop is groot. Het college deelt daarmee dit standpunt van de indieners van de zienswijze.*
- *Het ontwerpplan is volgens omwonenden in strijd met landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid maar is niet onderbouwd. De provincie verklaard dat de provinciale belangen met deze verplaatsing niet worden aangetast in haar reactie. Voor wat betreft het rijksbeleid is er geen strijdigheid. Voor wat betreft het gemeentelijk beleid betreft het strijdigheden met betrekking tot het verplaatsingsbeleid opgenomen in de Nota verblijfsrecreatieve recreatie en het stolpenbeleid.*

3. Voorgeschiedenis

- Slaapplaatsen op perceel Pontweg 160-164 zijn niet gerealiseerd en zijn nimmer geëxploiteerd en dus feitelijk niet bestemd maar spookslaapplaatsen.
- In plaats van het intrekken van de omgevingsvergunning door het college vanwege het niet (tijdig) uitvoeren hiervan heeft de raad in 2013 geoordeeld dat de bestemming van Pontweg 160-164 overeenkomstig de in 2011 verleende maar niet gerealiseerde - en niet door het College ingetrokken - omgevingsvergunning met 20 recreatieve slaapplaatsen strekte tot een goede ruimtelijke ordening.

- Er zijn vanuit planologische - juridische perspectief geen valide argumenten te verzinnen om nu te betogen dat de realisering van de huidige bestemming van Pontweg 160 - 164 ruimtelijk ongewenst zou zijn en de voorkeur zou moeten verdienen om de planologische mogelijkheden met spookslaapplaatsen te verplaatsen naar een onbebouwd agrarisch bestemd en in gebruik zijnde perceel op de hoek van de Mienterglop en het Oude Dijkje in het St. Jansland.
- Moet raad medewerking verlenen aan verplaatsing van 20 spookslaapplaatsen omdat de initiatiefnemer de plannen om bedrijfseconomische redenen niet wil uitvoeren op de Pontweg.

Reactie

- De verplaatsing van de slaapplaatsen is deels in strijd met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaapplaatsen op het perceel Pontweg 160 - 164 zijn deels nooit gerealiseerd en nu niet in gebruik als recreatieve slaapplaatsen. Er is sprake van spookslaapplaatsen. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplaatsen al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplaatsen op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

- Met de indiener van de zienswijze zijn wij het eens dat de ruimtelijke impact van de verplaatsing van de slaapplaatsen naar de Mienterglop hier groter is dan op het perceel aan de Pontweg.

- Voor de verleende vergunning voor de stulp met recreatieappartementen uit 2011 is een artikel 19 Wro procedure gevoerd, waarbij is geoordeeld dat hier sprake was van een goede ruimtelijke ordening. De procedure is gevoerd op basis van een ruimtelijke onderbouwing waarin dit gemotiveerd is aangegeven.

- Er zijn geen gronden om aan te nemen dat de initiatiefnemer de verleende omgevingsvergunning alleen om bedrijfseconomische redenen niet wil uitvoeren op de Pontweg.

4. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provincie toetst het plan aan haar beleidsregels. Het plan voldoet niet aan de wettelijke criteria uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het ontwerpplan is dan ook voorbereid en tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

- Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Maar bevat geen deugdelijke beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling voor de locatie Mienterglop (artikel 3.1.6. Bro.). Ook geen motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Niet deugdelijk is gemotiveerd waarom de ontwikkeling op het perceel Pontweg 160-164, dat als bestaand stedelijk gebied moet worden gezien, niet in die behoefte kan worden voorzien.
- De verleende omgevingsvergunning uit 2011 kan binnen het criterium van goede ruimtelijke ordening probleemloos worden gerealiseerd aan de Pontweg 160-164. Initiatiefnemer heeft voorkeur voor locatie Mienterglop omdat dit toeristisch en daarmee bedrijfseconomisch rendabeler en dus gunstiger voor hem lijkt te zijn.

Reactie

Op pagina 19 van de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de realisatie van de vijf recreatie eenheden niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om al vergunde bouwmogelijkheden in het buitengebied die nu op een andere locatie mogelijk worden gemaakt binnen het recreatie concentratiegebied. Wij concluderen dan ook dat het ontwerpplan niet in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is voorbereid en tot stand is gekomen.

5. Provinciaal beleid

De raad kan het ontwerpplan niet vaststellen wegens strijd met het provinciale beleid. Het ontwerpplan voorziet in een verstedelijking in het landelijk gebied, i.c. in het St Jansland op hoek Mienterglop en Oude Dijkje op agrarisch bestemde onbebouwde gronden. Daarmee wordt niet voldaan aan artikel 14 Provinciaal Ruimtelijke Verordening en is dit in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie

Op pagina 19 van de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat de realisatie van de vijf recreatie eenheden niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om al vergunde bouwmogelijkheden in het buitengebied die nu op een andere locatie mogelijk worden gemaakt binnen het recreatie concentratiegebied. Wij concluderen dan ook dat het ontwerpplan niet in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro is voorbereid en tot stand is gekomen.

6. Gemeentelijk beleid

- De slaappleatsen ter plekke van Pontweg 164 zijn nooit gerealiseerd en bedrijfsmatig geëxploiteerd. Dit zijn dus spookslaappleatsen. Deze vallen niet onder het 'ja, mits' principe voor verplaatsing. Ook voldoet het ontwerpplan niet aan andere criteria voor het verplaatsen van slaappleatsen zoals proportionele kwaliteitsverbetering.

- Zowel het eerste als het huidige plan dateert van voor de inwerkingtreding van de beleidsregels "stop op verplaatsen spookslaappleatsen", aangenomen op 26 juni 2019. Raad mag in gevolge artikel 4:84 Awb alleen maar van de eigen beleidsregel afwijken als het handelen overeenkomstig de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Burgers moeten er immers op kunnen vertrouwen en rekenen dat de Raad zich ook zal houden aan eigen beleidsregels.

Niet valt in te zien waarom het realiseren van het plan aan de Pontweg voor initiatiefnemers wegens bijzondere omstandigheden onevenredig is. Omdat de locatie Mienterglop economisch en toeristisch gunstiger betekent niet dat er sprake is van bijzondere omstandigheden en onevenredige gevolgen, maar van welbewust ondernemerschap dat de initiatiefnemer heeft genomen bij de speculatieve aankoop van Pontweg 160-64.

- Er is niet voorzien in overgangsrecht voor al lopende aanvragen c.q. plannen en dienen alle initiatieven waar nog een op rechtsgevolg gericht besluit is genomen te voldoen aan de alsdan gewijzigde beleidsregel vastgesteld door de Raad op 26 juni 2019. Dit is ook inherent aan voortschrijdend inzicht dat zich vertaalt in explicitering of uitbreiding of wijziging van beleid en beleidsregels, om welke reden de wetgever ook dynamische verwijzingen naar beleidsregels in bestemmingsplannen heeft toegestaan. Het gaat immers om een niet toegelaten ruimtelijke ontwikkeling, die uitsluitend naar de huidige stand van het recht en het beleid - dus ex nunc en niet ex tunc - getoetst moet worden aan de nu geldende beleidskaders. Ook daar moeten en mogen burgers op vertrouwen en rekenen.

- De stelling dat in het ontwerpplan de realisering van de bouw- en gebruiksrechten van de Pontweg 160-164 op de locatie aan de Mienterglop minder impact zou hebben op het Texelse landschap is niet alleen geen bijzondere omstandigheid, maar een arbitraire beoordeling die niet wordt onderbouwd met relevante stukken en kengetallen over de directe omgeving.

- Het concentratiegebied met grote recreatieparken ten zuiden van De Koog feitelijk uitsluitend aan de westzijde van de Pontweg. Er is in het ontwerpplan daarom helemaal niet gekeken naar de feitelijke ligging van de locatie aan het Mienterglop maar sec geconstateerd dat het binnen de indicatieve aanduiding concentratiegebied De Koog ligt. Hierdoor ten onrechte alle concrete feiten, omstandigheden en belangen niet getoetst en gewogen.

- Nieuwbouw van de stomp met recreatieve slaappleatsen aan het Mienterglop is niet aan te merken als een vervanging van een bestaande stomp aan de Pontweg binnen de stolpenregeling. De gemeentelijke stolpenregeling is er nu juist voor bedoeld om hetzij bestaande stolpen te kunnen behouden of ter plekke te kunnen vervangen, hetgeen de bedoeling was van de omgevingsvergunning in 2011 en het bestemmingsplan van 2013, maar waarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken in dit plan.

- De toetsing aan de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan in het ontwerpplan wordt gekenmerkt door arbitraire stellingen. Ter plekke van het Mienterglop is geen boomsingel met een breedte van 7 meter aanwezig. Ook vanuit Oude Dijkje is er sprake van volop zicht op het agrarisch perceel/ weiland omdat er maar een enkele bomenrij staat. De bestaande openheid verdwijnt hier en er komt verstening voor in de plaats. Op grond van de regels is in samenhang met de verbeelding van het ontwerpplan is juist meer verstening mogelijk. Dit is verder onderbouwd in het rapport 'verstening',

(productie 2). Ook het aantal recreatieve slaapplekken kan wel degelijk toenemen omdat in het hoofdgebouw aan de Pontweg 160 uitdrukkelijk B&B is toegestaan. Waar dat in de huidige situatie planologisch juridisch juist niet is toegelaten.

- Aangezien de raad in 2013 heeft geoordeeld dat het bestemmen van Pontweg 160-164 overeenkomstig de in 2011 verleende omgevingsvergunning met 20 recreatieve slaapplekken strekte tot een goede ruimtelijke ordening en op basis daarvan het bestemmingsplan Buitengebied Texel 203 dienovereenkomstig voor Pontweg 160-164 is vastgesteld valt niet in te zien dat het verwezenlijken van deze bestemming aan de Pontweg 160-164 thans wel in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

-er is geen sprake van een bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 3:84 Awb en de raad zal dan ook wettelijk dienen te handelen overeenkomstig de Nota Verblijfsrecreatie 2016 en kan en mag om die reden geen medewerking verlenen aan de verplaatsing van spookslaapplekken van de Pontweg naar de Mienterglop.

Reactie

Het eerste ontwerpbestemmingsplan dat is aangeleverd dateert van 17 oktober 2018. Dat is dus ruim voordat de gemeenteraad het initiatiefvoorstel 'stop op verplaatsen spookslaapplekken' heeft aangenomen op 26 juni 2019. In punt 3 Voorgeschiedenis is aangegeven waarom onderhavige plannen in behandeling zijn genomen.

In de advisering naar de raad (februari 2020) heeft het college aangegeven dat de ontwikkeling een ongewenst ruimtelijke impact heeft op het Mienterglop. Dit leidt tot een verdere verstening in het landschap op de locatie aan het Mienterglop. Deze verstening wordt niet gecompenseerd door een voldoende kwaliteitsverbetering of ontstening op de overige locaties.

- In de recreatienota 2016 is geen overgangsregeling opgenomen. Ook bij de vaststelling van het initiatiefvoorstel 'stop op spookslaapplekken' van 26 juni 2019 is geen overgangsrecht opgenomen. Via een raadsinformatiebrief is aan de gemeenteraad op 6 december 2019 meegedeeld hoe wordt omgegaan met de verzoeken. Onder punt 2 Voorgeschiedenis is dit aangegeven. Uiteindelijk zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen over deze verplaatsing van slaapplekken en beoordelen of dit past in de door haar vastgestelde voorwaarden voor verplaatsing.

-In de zienswijze wordt aangegeven dat niet alle feiten, omstandigheden en belangen zijn getoetst en gewogen bij de bepaling dat de slaapplekken in het recreatie concentratiegebied liggen. De voorwaarde is echter dat de locatie binnen het recreatie concentratiegebied moet liggen. Daarvan maakt het Mienterglop ook deel uit.

- In de toelichting is een toetsing opgenomen aan de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan. Met betrekking tot de boomsingel is aangegeven dat deze wordt versterkt tot een breedte van 7 meter. Dat is ook het uitgangspunt in het bestemmingsplan en als zodanig opgenomen in de regels. Op het perceel aan het Mienterglop vindt verstening plaats. Dat is ook de conclusie van het college en daarover heeft het college al aangegeven dat deze verstening niet wordt gecompenseerd door een voldoende kwaliteitsverbetering of ontstening op de overige locaties.

- In de zienswijze wordt gesteld dat het aantal slaapplekken op het perceel Pontweg 160 nog kan toenemen. Daarbij wordt bedoeld op logies met ontbijt. Verstrekken van logies met ontbijt is een mogelijkheid die is opgenomen in alle bestemmingsplannen. Deze mogelijkheid is nu ook aanwezig in de bedrijfswoning Pontweg 160. Er is dus geen sprake van een uitbreiding van de mogelijkheden.

- De raad heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 de gevoerde planologische procedure voor het perceel Pontweg 160 uit 2011 verwerkt. Dat plan ging uit van een goede ruimtelijke ordening. Dat is ook nu het standpunt van het college.

- Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplekken' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplekken al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels van vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplekken op basis van verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

7. Het ontwerpplan

Het plan staat bol van mooie verhalen over allerlei voornemens voor de locatie aan het Mienterglop. In plan staat dat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten door de gemeente met de initiatiefnemer. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft als hoogste bestuursrechter echter veelvuldig geoordeeld dat de aanleg en instandhouding van bv inrichtingsplannen toereikend in het bestemmingsplan zelf moet worden ingeregeld in plaats van in een overeenkomst. Uit de verschillende regels in het ontwerpplan blijft echter dat er ten onrechte geen enkele planologische regeling of planologische waarborg is met betrekking tot:

- De sloop van de stolp aan de Pontweg 160.
- De aanleg en instandhouding van een bomensingel van minimaal 7 meter breed.
- De inrichting van het beeldkwaliteitsplan, want dat is helemaal niet verankerd in de regels en dus niet gegarandeerd.
- De toepassing van het beeldkwaliteitsplan, want dat is helemaal niet verankerd in de regels en dus niet gegarandeerd.
- Maximale oppervlakte aan verharding aan de Mienterglop waardoor het recreatief bestemde deel van het perceel volledig kan worden verhard.
- Een verbod met aanlegvergunningstelsel voor het aanleggen van verharding waardoor vergunning vrij het recreatief bestemde deel van het perceel kan worden verhard.
- Het gebruik van half verharding voor de parkeerplaatsen, waardoor dit ook kan worden geasfalteerd.
- Verbod op het aanleggen van parkeerplaatsen bij de huizen op de Mienterglop waardoor overal op het recreatief bestemde deel van het perceel kan worden geparkeerd.
- Voorwaarden m.b.t. duurzaamheid en energieneutraliteit, terwijl de energie neutraliteit alleen maar is te realiseren in strijd met de gewenste beeldkwaliteit doordat er minimaal 400 m² zonnepanelen nodig zal zijn met een grote stedelijk aandoende impact op de beeldkwaliteit (zie ook versteningsrapport).
- Concrete ontstening op het perceel van de beeldentuin door alsnog 170 m² i.p.v. 130 m² aan nieuw hoofdgebouw toe te staan en ten onrechte de vergunning vrije educatie hut op de verbeelding aan te pijlen, terwijl het in 2016 vergunde recreatief opstal op het perceel Oude Dijkje 4/4A is gesitueerd en geen afbreuk doet aan het landschap.
- Het maximumaantal toegelaten recreatieve slaapplekken, hetgeen in het renvooi van de verbeelding ontbreekt.
- Het compenseren van de onttrekking van landbouwgronden aan de agrarische bestemming op de percelen Pontweg 160-162 en Mienterglop (ongenummerd). Waardoor in strijd met consistent beleid onnodig en ongewenst agrarische gronden een nadere bestemming krijgen.

Reactie

In het plan zijn de regels voor de inrichting en het gebruik van de betrokken percelen geregeld waarbij is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het reparatieplan Buitengebied Texel. Uitgangspunt is dat materiaalgebruik e.d. niet in het plan wordt geregeld. In het plan zijn wel regels opgenomen voor o.a. de inrichting van het perceel aan de Mienterglop met een boomsingel.

De privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer moet ervoor zorgen dat de percelen worden ingericht in overeenstemming met de overeenkomst. Ook is de sloop Pontweg 162-162a daarin opgenomen. De vaststellingsovereenkomst is niet door de initiatiefnemers getekend, zodat bovenstaande niet afdoende is geregeld en geborgd. Ook bij het verlenen van omgevingsvergunningen worden voorwaarden gesteld die erop gericht zijn de plannen uit te voeren zoals vergund.

- Het aantal recreatieve slaapplekken is niet apart in het renvooi opgenomen. In de regels is artikel 6.1 onder a en b beschreven wat er aan recreatie mogelijk is op het perceel aan het Mienterglop: namelijk een stolp met twee recreatieappartementen en 3 recreatieve opstallen.

- Compensatie van agrarische grond vindt plaats door het agrarische bouwvlak aan de Pontweg 160-164 te halveren tot een bestemmingsvlak van 5000 m². Deze mogelijkheid van compensatie is opgenomen in de Nota verblijfsrecreatie (pagina 9).

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden stellen zich op het standpunt dat het ontwerpplan en het daaraan ten grondslag liggende bouwplan niet op het hun steun, maar juist op veel weerstand uit de omgeving stuiten, omdat dit ontwerpplan volgens omwonenden maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Reactie

Het plan is voor overleg aan provincie, waterschap en veiligheidsregio gezonden. Uit de reacties blijkt dat dit plan realiseerbaar is. Nu het plan in ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn er diverse zienswijzen vanuit de directe omgeving ingekomen. Het is aan de gemeenteraad om met in achtneming van de inhoud van de zienswijzen te besluiten of het bestemmingsplan wordt vastgesteld en of hier sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Conclusies en verzoek aan de Raad

Omwonenden komen tot de conclusie dat het ontwerpplan in strijd met de wet, het recht en provinciaal en gemeentelijke beleid is voorbereid en tot stand gekomen, niet strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing en niet kan en mag worden vastgesteld door uw raad.

Omwonenden verzoeken u dan ook het ontwerpplan niet vast te stellen, maar vast te houden aan uw eigen beleidsregel en het perceel aan de Mienterglop/ hoek Oude Dijkje niet ten prooi te laten vallen aan willekeurige projectontwikkeling maar ook dit deel van het St. Jansland te koesteren en planologisch te (blijven) beschermen.

Reactie

De raad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Standpunt

De ontwikkeling van het plan heeft negatieve ruimtelijke gevolgen voor het perceel aan het Mienterglop die niet opwegen tegen het niet uitvoeren van de plannen aan de Pontweg.

Verplaatsen van slaapplekken die zijn verkregen op basis van de stolpenregeling en niet zijn gerealiseerd is een ongewenste ontwikkeling die niet leidt tot een kwaliteitsverbetering en dus in strijd met het vastgestelde beleid in de Nota verblijfsrecreatieve

De vaststellingsovereenkomst is een waarborg voor het uitvoeren van de plannen zoals omschreven in het plan. Deze vaststellingsovereenkomst is echter niet ondertekend door de initiatiefnemers en daarom een reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.8 Zienswijze 6: (Zaaknummer 2872016)

Zienswijze

De zienswijze is op 12 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend. De indieners wonen op ongeveer 275 meter van het plangebied.

1. Dat De Koog tot toeristisch-recreatief gebied is bestempeld, wil nog niet zeggen dat daarmee zonder meer alle kostbare natuur in het gebied kan worden opgeofferd. Naast Mienterglop 44 ligt een stukje heide dat beschreven is in boek van Jac. P. Thijsse. Dit stukje wordt sterk verwaarloosd en door depositie van ammoniak en NOx slaat de vergrassing toe. Van de heide blijft steeds minder over.

Reactie

Het gebied rond De Koog ligt in het concentratiegebied voor recreatie. Dat wil niet zeggen dat dit gehele gebied voor recreatie gebruikt kan en mag worden. In de nota verblijfsrecreatie 2016 is aangegeven dat verplaatsen van slaapplekken alleen mogelijk is naar locaties binnen het concentratiegebied. Daarbij moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing, kwaliteitsverbetering e.d.

2. De negatieve fysieke en landschappelijke impact op de heide, bos en drie bosmeertjes aan de westkant van het Mienterglop is veroorzaakt door de gestage aanleg en uitbreiding van het bungalowpark van de Fa. Zoetelief. Vooral met de onnavolgbare vergunde/niet vergunde uitbreiding van het park na de brand van 2007 is de aanwezigheid van zeldzame broedvogels en trekvogels rondom het park snel bergafwaarts gegaan.

Reactie

Het bestaande recreatiepark aan het Mienterglop is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 bestemd als Recreatie -Verblijfsrecreatieve terreinen. De accommodatie is hier met vergunning gerealiseerd. Er zijn hier op basis van de bestemming geen mogelijkheden meer om dit park verder uit te breiden. Niet wat oppervlakte betreft en ook niet wat aantal slaapplekken.

3. Volgens het vogellogboek waarin de indieners van de zienswijze sinds 1993 de waarneming voor het gebied rondom en tegenover de heide vastleggen is de impact van de aanwezigheid van het park, met tegenwoordig over het hele jaar een hoge bezetting met voortdurend ca 100-125 gasten in 21 bungalows, met ongeveer 30 auto's, onmiskenbaar verstorend voor gevoelige soorten die zich in het gebied ophielden/ophouden. De voorgestelde verdere parkuitbreiding zal dit negatieve effect alleen maar versterken.

Soort	Voor 2007	2007-2012	Na 2012
IJsvogel	diverse keren gast bosmeertjes	-	-
Bosrietzanger	broedvogel	-	-
Velduil	broedvogel	zomergast	zeer zeldzame z.gast
Nachtzwaluw	zomergast	-	-
Grote gele kwikstaart	herfstgast	-	-
Grauwe vliegenvanger	broedvogel	broedvogel/trek	-
Sijs	100-en trekvogels	onregelmatige trekvogel	zeldzame tr.vogel
Keep	regelmatige trekvogel	onregelmatige trekvogel	zeldzame tr.vogel
Bokje	regelmatige trekvogel	onregelmatige trekvogel	zeer zeldzame trekvogel

Reactie

Op de locatie aan het Mienterglop is van oudsher al een recreatiepark aanwezig. Of de afname van het aantal soorten het gevolg is van de uitbreiding van het park is niet aan te geven. Aan het Mienterglop zitten diverse recreatiebedrijven die in het verleden een uitbreiding hebben gehad. Ook de verwaarlozing van de heide kan invloed hebben op het aantal soorten en de aantrekkelijkheid van het verblijfsgebied. Voor de realisatie van de stolp en recreatieve opstallen van het nieuwe park blijkt uit de toetsing dat op die locatie

geen beschermde soorten zitten. Deze conclusie is gebaseerd op de Effectenindicator soorten (www.synbiosys.alterra.nl). De gronden hebben overigens hier geen bestemming natuur maar zijn agrarisch in gebruik. Er moet uiteraard altijd rekening gehouden worden met een algemene zorgplicht in de realisatiefase. Dat wordt geregeld in de procedure voor vergunningverlening.

4. Ook met de andere natuurwaarden houdt het ontwerp bestemmingsplan geen rekening. Sinds 2014 zijn waarnemingen van de in Nederland en Europa zeer zeldzame oeroude kever “platyderus Depressus” op de Mienterglopse hei en de bosschages van het terrein van Mienterglop steeds schaarser.

Reactie

Uit de gehanteerde effectenindicator blijkt niet dat de Platyderus Depressus op perceel aan het Mienterglop voorkomt. De bebouwing komt op gronden die nu in gebruik zijn als grasland en een agrarische bestemming hebben. Het zijn hier geen gronden met een bestemming Natuur. De bosschages rond het terrein blijven overigens gehandhaafd.

5. Het kan en mag niet zo zijn dat per definitie in het hele concentratiegebied De Koog de natuur altijd moet worden opgeofferd aan Pretpark De Koog, waarbij nota bene de geldstromen en winsten steeds meer naar de overkant verdwijnen.

Reactie

De gronden waar de nieuwbouw plaatsvindt heeft geen bestemming Natuur, maar de bestemming agrarisch - Oude Land en is gewoon agrarische productiegrond. Toepassen van de regels voor het verplaatsen van slaapplekken speelt de natuur een rol en het is zeker geen beleid dat de natuur altijd opgeofferd wordt recreatie. De Wet natuurbescherming zorgt ervoor dat ontwikkelingen/aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan onder andere stikstofuitstoot en moet voldaan worden aan de zorgplicht. Ook moet duurzaam gebouwd worden. Gasaansluitingen zijn niet meer mogelijk bij de geplande nieuwbouw.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan

2.9 Zienswijze 7: (Zaaknummer 2873015)

Zienswijze

De zienswijze is op 13 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend. De indieners wonen op het perceel maar zijn geen eigenaar meer van het perceel. Het perceel ligt op ongeveer 500 meter van het plangebied.

1. Verkeer op het Mienterglop wordt steeds drukker. Zeker na gereedkomen van het recreatiepark aan de Boodtlaan, waaraan camping Om de Noord is opgeofferd voor verdere versterking in de vorm van grootschalige opstallen. Deze trekken niet alleen meer autobewegingen aan in het hoogseizoen, maar relatief nog meer in de rest van het jaar omdat stenen bungalows nu eenmaal oor het jaar heen langer worden verhuurd dan staanplaatsen voor caravans en campers. Door het verplaatsen van deze slaapplekken en het toestaan van nog meer extra bebouwing aan het Mienterglop creëert de gemeente Texel een onverantwoorde verkeerssituatie.

Reactie

De verplaatsing van de slaapplekken naar het Mienterglop leidt tot een beperkte toename van het verkeer. Het gaat om 4 extra recreatie-eenheden. De vijfde was al op het Oude Dijkje aanwezig. Zoals in de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven (pagina 18) wordt uitgegaan van 2,8 verkeersbewegingen per dag voor een recreatieverblijf. Voor 5 recreatieverblijven zijn dat 14 verkeersbewegingen. Deze toename leidt niet tot een ontoelaatbare verkeerstoename op het Mienterglop en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid. De aangehaalde omzetting van het kampeerterrein Om de Noord naar zomerhuizen kan geleid hebben tot een verkeerstoename met name buiten het hoogseizoen. Maar het aantal eenheden is met de omzetting naar zomerhuizen verminderd. Er waren 148 kampeerplekken aanwezig/mogelijk op het terrein. Dat is nu gewijzigd naar 27 zomerhuisjes. Dit leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in het hoogseizoen.

2. Aan de kant van de Pijpersdijk heeft de initiatiefnemers in de loop der jaren steeds meer bebouwing gerealiseerd. Met name de bebouwing langs het heideveld De Mient op de hoek van de Pijpersdijk en het Mienterglop heeft dit stukje natuur op een onacceptabele manier verpest.

Reactie

Uitbreiding van de bebouwing op het bestaande recreatieterrein van de initiatiefnemers aan het Mienterglop is in overeenstemming met de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Verdere uitbreiding is niet mogelijk. De bebouwing hier heeft niet plaatsgevonden op als natuur bestemde gronden.

3. Er is sprake van spookslaapplekken op de locatie Pontweg 160-164 omdat de in 2010 vergunde bebouwing nog steeds niet is uitgevoerd en er daarom van recreatieve bedrijfsvoering geen sprake is. Verplaatsing volgens de nota verblijfsrecreatie is niet mogelijk. Aangenomen initiatief 26 juni 2019.

Reactie

De verplaatsing van deze slaapplekken is deels in strijd met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaapplekken op het perceel Pontweg 160 - 164 zijn deels nooit gerealiseerd en nu allemaal niet in gebruik als recreatieve slaapplekken. Er is sprake van spookslaapplekken. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplekken' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplekken al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplekken op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

4. Volgens stolpenregeling is het noodzakelijk dat recreatieve slaappleatsen in een stolp alleen worden toegestaan als sprake is van een agrarische bedrijfsvoering. Daar is aan het Mienterglop geen sprake van.

Reactie

Op het moment dat de bouwmogelijkheid voor de stolp van de Pontweg naar het Mienterglop wordt verplaatst vervalt de noodzaak van een agrarische bedrijfsvoering. De stolp krijgt een recreatieve bestemming. Agrarisch gebruik is dan niet meer aan de orde. Wel is het college van mening dat, nu de slaappleatsen niet op het perceel aan de Pontweg worden gerealiseerd, er sprake is geweest van een oneigenlijke toepassing van de stolpenregeling in 2010-2011 en dat deze slaappleatsen niet in aanmerking zouden moeten komen voor verplaatsing.

5. In het plan wordt gerefereerd aan de kernwaarden, Texelprincipes en beeldkwaliteitsplan zonder dat er criteria worden benoemd waaraan het plan moet voldoen.

Reactie

In de toelichting is een toetsing opgenomen aan de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan. Met betrekking tot de boomsingel is aangegeven dat deze wordt versterkt tot een breedte van 7 meter. Dat is ook het uitgangspunt in het bestemmingsplan en als zodanig opgenomen in de regels. Op het perceel aan het Mienterglop vindt versterking plaats. Dat is ook de conclusie van het college en daarover heeft het college al aangegeven dat deze versterking niet wordt gecompenseerd door een voldoende kwaliteitsverbetering of ontstening op de overige locaties. Eerder is al geconcludeerd dat de invulling van de locatie Mienterglop met recreatie een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit heeft en leidt tot een verdere versterking aan het Mienterglop. Dat is ook de reden dat wij de raad op 26 februari 2020 hebben voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het nieuwe voorstel van de gemeenteraad, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met inpandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt het standpunt van ons niet. Er blijft sprake van een grote ruimtelijke impact op het Oude St. Jansland waardoor er geen sprake is van een aantoonbare kwaliteitsverbetering op deze locatie die opweegt tegen het niet bouwen aan de Pontweg 160-64. Voor deze locatie is bij het traject voor het verlenen van de omgevingsvergunning geconstateerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die voor het project was opgesteld.

6. Oostzijde van Mienterglop behoort tot het Oude Texelse landschap, namelijk St. Jansland. Eerdere plannen voor bebouwing zijn afgewezen (Mienterglop 29). Gemeente moet met dezelfde maat meten, daarom nu deze plannen ook afwijzen.

Reactie

In de zienswijze wordt verwezen naar een afgewezen verzoek voor Mienterglop 29. Dit afgewezen verzoek is niet teruggevonden in het archief zodat inhoudelijk geen vergelijking is kunnen maken. Een afgewezen verzoek op een andere locatie leidt niet automatisch tot een afwijzing van onderhavige verplaatsing van slaappleatsen.

7. Verplaatsing alleen om zakelijke redenen. In buurt van Pontweg 160 is ook recreatie aanwezig zoals Buytenplaats Texel en park Bleekerscoogh.

Reactie

Het verzoek om verplaatsing van slaappleatsen wordt getoetst aan de voorwaarden van het verplaatsingsbeleid. Een zakelijk aspect vormt geen reden om medewerking te verlenen aan verplaatsing van slaappleatsen. Daar spelen ruimtelijke aspecten een veel belangrijkere rol. Voor deze situatie staat het college op het standpunt dat de verplaatsing niet leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie aan het Mienterglop.

Standpunt

De ontwikkeling van het plan heeft negatieve ruimtelijke gevolgen voor het perceel aan het Mienterglop die niet opwegen tegen het niet uitvoeren van de plannen aan de Pontweg.

2.10 Zienswijze 8: (zaaknummer 2872538)

Zienswijze

De zienswijze is op 13 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend. De indieners wonen op ongeveer 940 meter van het plangebied.

1. Verkeersveiligheid

De verplaatsing van de slaappleatsen naar het Mienterglop leidt tot een beperkte toename van het verkeer. Het gaat om 4 extra recreatie-eenheden. De vijfde was al op het Oude Dijkje aanwezig. Zoals in de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven (pagina 18) wordt uitgegaan van 2,8 verkeersbewegingen per dag voor een recreatieverblijf. Voor 5 recreatieverblijven zijn dat 14 verkeersbewegingen. Deze toename leidt niet tot een ontoelaatbare verkeerstoename op het Mienterglop en heeft geen nadelig invloed op de verkeersveiligheid.

Reactie

De verplaatsing van de slaappleatsen naar het Mienterglop leidt tot een beperkte toename van het verkeer. Het gaat om 4 extra recreatie-eenheden. De vijfde was al op het Oude Dijkje aanwezig. Zoals in de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven (pagina 18) wordt uitgegaan van 2,8 verkeersbewegingen per dag voor een recreatieverblijf. Voor 5 recreatieverblijven zijn dat 14 verkeersbewegingen. Deze toename leidt niet tot een ontoelaatbare verkeerstoename op het Mienterglop.

2. Toename verstening

Zorgen om toenemende verstening. Het afbreken van de stolp aan de Pontweg heeft nauwelijks waarde voor een open landschap, terwijl het realiseren van het plan aan het Mienterglop een enorme impact heeft op de omgeving aldaar.

De initiatiefnemers worden dubbel gecompenseerd voor de stolp die ooit aan het Mienterglop stond. Er is namelijk al nieuwbouw gepleegd, o.a. door de rijtjeshuizen langs de heide.

Reactie

Eerder is al geconcludeerd dat de invulling van de locatie Mienterglop met recreatie een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit heeft en leidt tot een verdere verstening aan het Mienterglop. Dat is ook de reden dat wij de raad op 26 februari 2020 hebben voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het nieuwe voorstel van de gemeenteraad, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met in pandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt het standpunt van ons niet. Er blijft sprake van een grote ruimtelijke impact op het Oude St. Jansland waardoor er geen sprake is van een aantoonbare kwaliteitsverbetering op deze locatie die opweegt tegen het niet bouwen aan de Pontweg 160-64. Voor deze locatie is bij het traject voor het verlenen van de omgevingsvergunning geconstateerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die voor het project was opgesteld.

3. Bestemmingsplan

Afwijken van bestemmingsplan alleen in uitzonderlijke gevallen. Nu wordt het algemeen belang van de buurtbewoners en Texelaars in het algemeen ondergeschikt gemaakt aan het belang van een projectontwikkelaar in toeristisch vastgoed.

Reactie

Verplaatsen van slaappleatsen is alleen mogelijk op basis van een nieuw bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het beleid voor het verplaatsen van slaappleatsen is vastgesteld door de gemeenteraad. Als voldaan wordt aan de voorwaarden voor verplaatsing kan medewerking worden verleend. In deze situatie heeft het college de raad op 26 februari 2020 geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de slaappleatsen omdat niet wordt voldaan aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie Mienterglop. Dat standpunt is niet gewijzigd.

Standpunt

De ontwikkeling van het plan heeft negatieve ruimtelijke gevolgen voor het perceel aan het Mienterglop die niet opwegen tegen het niet uitvoeren van de plannen aan de Pontweg.

2.11 Zienswijze 9: Stichting Kernwaarden Texel (zaaknummer 2872518)

Zienswijze

De zienswijze is op 12 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend.

1. Pontweg

- SKT is ingenomen met feit dat stolp en recreatieve opstallen aan de Pontweg niet worden gebouwd. Dat komt de karakteristieke openheid van het landschap op die plek ten goede. De vergunde sloop van de stolp 160 - 162 zorgt er echter voor dat de achter gelegen minder fraaie gebouw in het volle gezicht komt te staan.
- SKT ziet graag dat het storende aanzicht wordt verzacht door aanbrengen van beplanting en dat hiervoor een bepaling wordt opgenomen in de bestemmingswijziging
- In de toelichting op pagina 7, paragraaf 2.1. is west en oost verwisseld.

Reactie

Kennis wordt genomen van het standpunt dat SKT ingenomen is van het feit dat de stolp en recreatieve opstallen niet worden gebouwd. De inrichting van het perceel Pontweg 160 wordt vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst die ondertekend moet worden door de initiatiefnemers. Dat is overigens tot op heden niet gebeurd.

De opgemerkte fout over het omwisselen van oost en west in paragraaf 2.1 leidt tot een aanpassing in de toelichting.

Kanttekeningen bij de huidige vergunning (d.d. 18 dec.2010, BV 36A-09 en WH 201-001) en de beoogde verplaatsbaarheid ervan.

Vergunning is verleend op basis van de toen geldende regelgeving en nog niet geëffectueerd. Op basis van het bestemmingplan 2013 zou deze vergunning nu niet meer kunnen worden verleend. SKT is van mening dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging eerst tegen dat licht moet worden gezien, los van de status van al dan niet verworven recht.

Wat zou wel kunnen: sloop stolp en nieuwbouw stolp binnen het bouwvlak. De stolp mag 2 in pandige appartementen bevatten. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de twee recreatieve opstallen. Ook voorziet het huidige bestemmingsplan niet in de schuur met de uit de stolp verhuiste bedrijfswoning.

Reactie

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is voor het perceel Pontweg 160-164 de in 2010-2011 gevoerde procedure voor het vervangen van de stolp met de 2 recreatieappartementen en 2 recreatieve opstallen opgenomen. Ook is het op basis van het huidige plan mogelijk dat in de schuur een bedrijfswoning aanwezig is.

Strijdigheid vergunning 2010 met de huidige regelgeving

De stolpenregeling is voor Pontweg 160 niet van toepassing om de volgende redenen:

- De te slopen stolp is geen monumentale stolp.
- De recreatieactiviteiten zijn naar aard en uiterlijk niet een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben geen rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten.
- Er blijft een (bedrijfs)woning op Pontweg 162 maar die heeft geen relatie met de grondgebonden agrarische bestemming buiten het bouwvlak en maakt geen deel uit van een agrarisch bedrijf.
- Er zijn op het bouwvlak geen recreatieve slaappleatsen. i.c. kamperen bij de boer, die teen inwisseling kunnen worden omgezet in een appartementen (laat staan twee appartementen).
- Er mogen niet meer dan 20 slaappleatsen aanwezig zijn op het bouwvlak als aan de voorwaarden wordt voldaan. Dat is niet het geval.
- De twee recreatieve opstallen zijn voortgekomen uit de misplaatste toepassing van de stolpenregeling waarbij wee in pandige appartementen met de nieuwbouw van de stolp worden meegenomen en de andere twee door conversie als recreatief opstal worden ingezet. De aangenomen oppervlakte vergroting

van 50 naar 70 m² kan slechts worden verklaard met verwijzing naar de generieke vergroting voor alle ro's van naar maximaal 70 m².

- Verplaatsing van de vergunde, niet gerealiseerde 20 norm-slaapplaatsen voldoet niet aan de overweging uit de Nota Verblijfsrecreatie (pagina 11, 5,2) dat de ondernemer dan meer mogelijkheden wordt geboden om te komen tot een rendabele exploitatie. Niet is aangetoond dat de verplaatsing naar het Mienterglop een onmisbare samenhang heeft met de bestaande economische activiteiten van de initiatiefnemer.
- Basisgedachte achter de beleidsmatig gewenste kwaliteitsverbetering is dat Texel moet omschakelen van een economische groei in accommodaties naar een economie van kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties. Aan de Pontweg noch aan het Mienterglop is er sprake van vernieuwing op bestaande locatie.
- Er is geen sprake van compensatie van landbouwgronden. Mienterglop ongeveer 80% ingewisseld voor recreatie en aan de Pontweg blijft agrarisch onder weglating van bouwvlak.
- Niet aangetoond dat de 20 bedden al deel uitmaken van alle reeds op Texel getelde bedden die opgeteld samen het minimum van 45.000 beslaan, of dat er sprake is van een uitbreiding boven de 45.000.
- De SKT omschrijft het verloop van het verzoek en bestemmingsplan en komt tot de conclusie dat het laatste plan na 26 juni 2019 is ingediend. De datum waarop de raad het initiatiefvoorstel spookslaapplaatsen heeft aangenomen. De raad heeft bij behandeling van het eerste plan (26 februari 2020, 5 zomerhuizen) besloten dat een nieuw plan ingediend kon worden. Het gaat nu dus om een nieuw plan omdat het oude niet goed was. Het nieuwe plan moet getoetst worden aan de op 26 juni 2019 aangescherpte regeling.
- SKT ziet niet in dat met het nieuwe plan de bezwaren die waren aangevoerd tegen het eerste plan nu anders zijn. Er komt nu een stolp met 2 in pandige recreatieappartementen en 3 recreatieve opstallen met totale bebouwde oppervlakte van 460 m². Eerste plan met 5 recreatieve opstallen beslaat 350 m².

Reactie

Met het plan worden de slaapplaatsen verplaatst van het perceel Pontweg 160-164 naar het Mienterglop. Het speelt op dit moment geen rol of de locatie Pontweg 160 voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de stolpenregeling. Wel is het college van mening dat, nu de slaapplaatsen niet op het perceel aan de Pontweg worden gerealiseerd, er sprake is geweest van een oneigenlijke toepassing van de stolpenregeling in 2010-2011 en dat deze slaapplaatsen niet in aanmerking zouden moeten komen voor verplaatsing.

De gevoerde procedure in 2010-2011 voor het perceel Pontweg 160 ging over het toepassen van de stolpenregeling. Met de procedure is het mogelijk gemaakt dat 2 bestaande, in pandige recreatieve opstallen in de stolp Pontweg 162 worden uitgeplaatst en dat er een nieuwe stolp wordt geplaatst met 2 in pandige recreatieappartementen. Daarvoor zijn 10 nieuwe slaapplaatsen beschikbaar gesteld. Zowel de recreatieve opstallen als de in pandige recreatieappartementen in de stolp mogen een maximale oppervlakte krijgen van 70 m². Dit is in overeenkomst met de huidige oppervlakten die mogelijk zijn.

In de Nota Verblijfsrecreatie 2016 is onder 5.2 aangegeven dat verplaatsen een mogelijkheid aan ondernemers kan bieden voor een rendabele exploitatie. In deze situatie worden de slaapplaatsen verplaatst naar een locatie dichterbij andere eigendommen van de initiatiefnemer. Dat kan de exploitatie makkelijker maken. Aantonen dat de verplaatsing een onmisbare samenhang moet hebben met de activiteiten aan het Mienterglop wordt niet vereist. Wel speelt een goede ruimtelijke inpassing een grote rol.

- Verplaatsen van slaapplaatsen moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties. In deze situatie staat het college op het standpunt dat de kwaliteit van het perceel aan het Mienterglop niet verbetert door de slaapplaatsen hiernaar toe te verplaatsen.
- De compensatie van landbouwgrond vindt plaats volgens de mogelijkheden opgenomen in paragraaf 4.3 van de Nota Verblijfsrecreatie. Agrarische grond aan het Mienterglop wordt gecompenseerd met grond die vrijkomt via de vrijkomende agrarische bebouwing aan de Pontweg.

- De 20 recreatieve slaappleatsen op het perceel Pontweg 160-164 zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 opgenomen. Deze slaappleatsen maken deel uit van de huidige telling. De verplaatsing van deze slaappleatsen is deels in strijd met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaappleatsen op het perceel Pontweg 160 - 164 zijn deels nooit gerealiseerd en nu allemaal niet in gebruik als recreatieve slaappleatsen. Er is sprake van spookslaappleatsen. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaappleatsen' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaappleatsen al een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaappleatsen op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

Het college is van mening dat de situatie op het perceel Mienterglop na de wijziging voorgesteld door de raad niet verbeterd. Er vindt verstening plaats aan het Mienterglop met deze verplaatsing die niet opweegt tegen het niet realiseren van de bebouwing op het perceel aan de Pontweg.

2. Mienterglop - Oude Dijkje

De SKT is van mening dat de plannen aan het Mienterglop in strijd zijn met het beeldkwaliteitsplan en de nota verblijfsrecreatie 2016.

- De motivering is weliswaar grotendeels ontleend aan het beeldkwaliteitsplan en deels op eigen creatieve manier verwoord, maar de manier waarop is flagrant in strijd met de geest van het beeldkwaliteitsplan. Er is duidelijk sprake van een doelredenering.
- Er is onduidelijkheid over de status van de ontwikkeling van de bebouwing op de aangrenzende beeldentuin - De teksten op pagina 15,16 17 worden op zodanige wijze gebruikt c.q. misbruikt dat er van de zo gewaardeerde open ruimtes die het karakter van de binnenduinrand bepalen toch niets meer overblijft.
- De open ruimte wordt voor maar liefst 80% verkleind en van het resterende deeltje wordt een flinke waterpartij gemaakt. Dan kan er niet gesproken worden over het behoud van open ruimte.
- Toetsing aan alle kernwaarden heeft niet plaatsgevonden (pag. 17).
- Voldoet de maatvoering van de stolp wel aan de gebruikelijk maatvoering van stolpen aan de binnenduinrand? De stolp komt oversized over met een flinke berging, verkoopruimte en een kantoor en op de bovenverdieping eveneens een berging en een archief/berging voorzien van twee dakkapellen. Gevaar voor mogelijkheden voor meer recreatieve slaappleatsen in de stolp.
- Toenemende verstening niet alleen door bebouwing maar ook door erfinrichting, half verharding, parkeerplaatsen.
- Er is geen relatie/associatie te zien met het boerenervf waaraan wordt gerefereerd.

Onduidelijkheid bebouwing Natuur- en beeldentuin Oude Dijkje.

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan 2013 is het educatiegebouw niet terug te vinden. Het bestemmingsplan laat één bouwvlak zien van 200 m² met maximaal één recreatief opstal.
- Op 6 september 2016 is vergunning verleend voor bouw van een recreatief opstal met als voorwaarde dat het bestaande recreatieve opstal dient te zijn ingericht en te worden gebruikt als ontvangstruimte en bezoekerscentrum voordat het nieuwe recreatief opstal wordt gebouwd. Aan die voorwaarde wordt nog niet voldaan. De functiewijziging heeft afgelopen 4 jaar nog niet plaatsgevonden. De recreatieve opstal is nog steeds in gebruik. Op pagina 12 van de toelichting staat dat het recreatief opstal inmiddels in gebruik is als ontvangstruimte/bezoekerscentrum.
- 29 juni 2020 voornemen tot intrekken van de verleende vergunning omdat er de afgelopen drie jaar geen handelingen zijn verricht. Deze handelwijze roept de vraag op waarom de gemeente op de Pontweg niet dezelfde gedragslijn heeft gevolgd: daar zijn al tien jaar geen handelingen verricht met gebruikmaking van die vergunning. De stand van zaken over deze intrekking is onduidelijk. Als de vergunning wordt ingetrokken betekent dat de functiewijziging niet wordt doorgevoerd in de bestaande recreatieve opstal. Daaruit zou kunnen voortvloeien dat het bestaande zomerhuis - zonder norm slaappleatsen - moet worden gesloopt. Het is niet vanzelfsprekend dat daarvoor in de plaats dan een bouwmogelijkheid van een recreatief opstal met 70 m² ontstaat met 5 normslaappleatsen.

- Onduidelijk is hoe de beeldentuin wordt opgewaardeerd. Alleen door planologisch verwijderen van het bestaande recreatief opstal en deze effectief te laten staan?
- Onduidelijk is waarom niet al het aangrenzende agrarische landschap voor mensen en dieren beleefbaar is. Waarom verbetert dat met de vestiging van een stolp en drie appartementen?
- Onduidelijk is hoe de verdeling tussen de bouwvlakken is met de bebouwing daarop.
- In het huidige bestemmingsplan zijn geen bedden toegekend aan de bestaande recreatieve opstal.
- De functiewijziging van de bestaande recreatieve opstal heeft nog niet plaatsgevonden. Verhuizing van de recreatieve slaapplekken kan dan ook nog niet tenzij de huidige recreatieve opstal wordt gesloopt. Het enkel en alleen uit de regels en de aanduiding van de ontwerpverbeelding halen is niet voldoende. Het zou ook conflict opleveren met de telling van het aantal bedden omdat er zonder sloop de facto 5 bedden achterblijven in de recreatief opstal.
- Niet is aangetoond dat de genoemde 5 normbedden al deel uitmaken van de reeds getelde bedden die opgeteld samen ca 45.000 beslaan of dat er sprake is van een uitbreiding boven de 45.000.

Reactie

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2020 besloten heeft dat een nieuw ontwerpplan voor het verplaatsen van de slaapplekken ingediend kan worden. Uitgangspunt is daarbij het verplaatsen van de vergunde stolp en recreatieve opstallen van de Pontweg naar het Mienterglop. Bij de opzet van de nieuwe situatie is uitgegaan van een 'boerenerf', waarbij de vergunde bebouwing aan de Pontweg verplaatst wordt naar het Mienterglop. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, maar ook de wens van de gemeenteraad. Het college staat op het standpunt dat ook met deze invulling het landschap op deze locatie wordt aangetast en dat hier geen sprake is van een ruimtelijke verbetering nu hier verdere versterking plaatsvindt.

Beeldentuin

- De beeldentuin maakt onderdeel uit van de plannen. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is aan de beeldentuin een maatschappelijke bestemming gegeven met een bouwvlak waarbinnen een voorzieningengebouw en een recreatief opstal gerealiseerd kunnen worden. In het voorliggende ontwerpplan is de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' behouden, maar is het bouwvlak verkleind en opgedeeld in twee vlakken zodat een aanwezig educatiegebouw gelegaliseerd wordt. De verleende vergunning voor de bouwbaarheid van een nieuw recreatief opstal wordt gedeeltelijk ingetrokken. Het in te trekken deel betreft de bouw van een nieuw recreatief opstal. Het deel dat van de omgevingsvergunning dat niet ingetrokken wordt is de omzetting van de bestaande recreatieve opstal naar ontvangstruimte. In het plan staat dat de recreatieve opstal nog in gebruik is. Deze wordt niet te huur aangeboden. Overigens is recreatief gebruik nog steeds mogelijk zolang de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwe recreatieve opstal nog niet is gerealiseerd. Voor onder andere de intrekking van de vergunningen is een vaststellingsovereenkomst opgesteld, maar die is niet door de initiatiefnemers getekend.
- De verleende vergunningen voor de recreatieve opstal aan het Oude Dijkje en de stolp met recreatieve opstallen aan de Pontweg zijn nog niet ingetrokken. Hiermee wordt gewacht tot er duidelijkheid is over de verplaatsing van de slaapplekken.
- In de zienswijze wordt aangegeven dat er geen slaapplekken zijn toegekend aan de recreatieve opstal op beeldentuin. De recreatieve opstal is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen op het perceel Oude Dijkje 4 en in de slaapplekstelling meegenomen voor 5 slaapplekken.
- In de zienswijze wordt aangegeven dat het onduidelijk is waarom niet al het aangrenzende agrarische landschap voor mensen en dieren beleefbaar is met de komst van een stolp en drie recreatieve opstallen. De beleefbaarheid van de beeldentuin verbetert niet door de komst van een stolp met drie recreatieve opstallen, maar door het verdwijnen van de recreatieve opstal in de beeldentuin. Zo is dat ook in de toelichting aangegeven.

Standpunt

1. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:
Pagina 6 paragraaf 2.1 als volgt aanpassen:

Pontweg 160-164 te De Koog

De percelen zijn gelegen aan de weg die De Koog verbindt met Den Burg. De weg heeft een kenmerkend

open karakter en open binding met de aangrenzende agrarische gronden, waardoor er met name naar het **oosten** westen toe ruime vergezichten over de polder aanwezig zijn. Aan de **westzijde** is er zicht op de duin- en bosgebieden met de grotere recreatiecomplexen daarin en tegenaan gelegen. Deze openheid wordt afgewisseld met individueel bebouwde percelen met verschillende functies.

2. De ontwikkeling van het plan heeft negatieve ruimtelijke gevolgen voor het perceel aan het Mienterglop die niet opwegen tegen het niet uitvoeren van de plannen aan de Pontweg.
3. Als de slaappleatsen van de Pontweg 160-164 verplaatst worden naar het Mienterglop is er sprake van een oneigenlijke toekenning van slaappleatsen op basis van de stolpenregeling.

2.12 Zienswijze 10: (zaaknummer 2872515)

Zienswijze

De zienswijze is op 13 oktober 2020 bij ons ingekomen en daarmee tijdig ingediend. De indieners wonen op ongeveer 175 meter van het plangebied.

Algemeen

- Lange tijd wordt de omgeving van de woning van de indieners van de zienswijze gekenmerkt door de Texelse kernwaarden rust, ruimte, nachtelijke duisternis en een gevarieerde landschappelijke omgeving. Er was geen sprake van uitgebreide stenen verblijfsrecreatie in de directe omgeving. In de loop van de tijd sterk verandert. De kant van de Pijpersdijk wordt nu gekenmerkt door een groot recreatief opstal deel uitmakend van een park, direct gelegen aan een uniek heideveld. Aan de zijde van de Boodtlaan een camping vervangen door een villapark bestaande uit grootschalige stenen verblijf recreatieve faciliteiten. Door deze faciliteiten wordt het prangerbos steeds verder vervuult.
- Al deze nieuwe bebouwing heeft geresulteerd in een grotere verkeersintensiteit op het Mienterglop en het Oude Dijkje. Mienterglop wordt als belangrijkste verkeersader voor het villapark aan de Boodtlaan gebruikt.
- In het ontwerp wordt de indruk gewekt dat initiatiefnemer het beste voor heeft met de bewoners en de omgeving op Texel. Legio voorbeelden dat het om eigenbelang gaat.

Reactie

De ontwikkelingen die door de indiener van de zienswijze worden aangegeven en die hebben geleid tot een verandering aan het Mienterglop zijn ontwikkelingen die mogelijk waren op basis van de bestemmingen die op de genoemde locaties gelden.

Besluitvorming tot dusver

- Belangrijk argument van de gemeenteraad om de initiatiefnemer ter wille te zijn was het idee dat hij onheus bejegend zou zijn door de gemeente. Dit vanwege de lange periode van het aanvraagproces. Uit analyse blijkt dat 16 van de 31 maanden in de periode van 1 juli 2017 tot en met 5 februari 2020 op het conto komen van de initiatiefnemer zelf. Dit heeft weinig attentie gekregen op 26 februari 2020 bij de leden van de gemeenteraad en college van B&W.

Reactie

Het proces van behandelen principeverzoek tot het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan heeft lang geduurd. Plannen worden getoetst door de gemeente en leidde tot aanpassingen die de initiatiefnemer opnieuw moet aanleveren. Dit proces is bij de behandeling in de raadsvergadering van 26 februari 2020 aan de orde gekomen. Hierbij is aangegeven dat de initiatiefnemers niet onheus zijn behandeld en dat bepaalde procedures voor dergelijke ontwikkelingen nu eenmaal meer tijd in beslag kunnen nemen.

Spookslaapplaatsen

- De in 2011 vergunde en in 2013 bestemde recreatieve slaapplekken voor Pontweg 160-164 zijn nooit gerealiseerd en bedrijfsmatig geëxploiteerd en zij dus spookslaapplaatsen volgens de nota verblijfsrecreatie. PvdA initiatief van 26 juni 2019 was slechts een verduidelijking daarvan. Nu is er sprake van een heel nieuw plan in relatie tot het originele plan. Er kan niet anders dan de conclusie trekken dat hier op basis van de gemeentelijke regelgeving de verplaatsing van de 20 spookslaapplaatsen van de Pontweg naar Mienterglop niet is toegestaan.

Reactie

De verplaatsing van deze slaapplekken is deels in strijd met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaapplekken op het perceel Pontweg 160 - 164 zijn deels nooit gerealiseerd en nu allemaal niet in gebruik voor als recreatieve slaapplekken. Er is sprake van spookslaapplaatsen. Op het

moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplaatsen al een ontwerpbestemmingplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplaatsen op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

Stolpenregeling

- In advies 14 januari 2020 aan de gemeenteraad staat dat de slaapplaatsen in de bestaande stolp op Pontweg 160-164 zijn verkregen op basis van de stolpenregeling. Omdat aan deze voorwaarden behorende bij de stolpenregeling met dit ontwerp bestemmingsplan niet wordt voldaan kan de gemeenteraad het ontwerp niet goedkeuren.

Reactie

De stolp met de twee recreatieappartementen aan de Pontweg is mogelijk gemaakt met toepassing van de stolpenregeling. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de slaapplaatsen hier in het plan opgenomen. De verplaatsing van de bouwmogelijkheid van de stolp met twee inpandige recreatieappartementen wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor verplaatsen van slaapplaatsen. Een hernieuwde toetsing aan het stolpenbeleid is nu niet meer aan de orde. College is wel van mening dat, nu de op basis van de stolpenregeling verkregen slaapplaatsen verplaatst worden, deze slaapplaatsen op een oneigenlijke wijze zijn verkregen. Daarom is het college in deze situatie ook geen voorstander van verplaatsing.

Locatie Pontweg 160-165

- Zowel de oude als nieuwe locatie moeten bij verplaatsing er kwalitatief op vooruitgaan. Verplaatsing leidt niet tot een kwalitatieve vooruitgang ten opzichte van de bestaande situatie noch ten opzichte van de virtuele situatie.
- Verplaatsing van de virtuele bebouwing op het perceel Pontweg 160-164 levert nauwelijks extra open ruimte op aan de Pontweg 160-164. De locatie blijft gedomineerd door bebouwing en het bouwwerk dat blijft bestaan.
- Tot op een afstand van 700 meter vanaf Pontweg 160-164 tot aan de pijperdijk bevindt zich een concentratie van meer dan 150 recreatieve slaapplaatsen waarvan de toegangsweg uitkomt op de Pontweg. Het gaat dan om Bleekerscoogh en villapark Buitenplaats Texel. Verder is er zicht op de huisjes van Kustpark Texel en is er kamperen bij de boer en een B&B in de directe nabijheid. De nieuw te bouwen stolp en twee recreatieve opstallen passen dus uitsteken op deze locatie.
- Een nieuwe stolp op de locatie Pontweg 160-164 zal de entree van De Koog verfraaien. Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering die teniet zal worden gedaan door de voorgenomen verplaatsing ervan naar het Mienterglop.

Reactie

In de zienswijze wordt gewezen op de voorwaarde dat zowel de oude als nieuwe locatie er bij verplaatsing op vooruit moeten gaan. Niet realiseren van de stolp en twee recreatieve opstallen op het perceel Pontweg 160-164 heeft tot gevolg dat het terrein open landschap blijft. Maar het college is van mening dat behoud van deze openheid niet opweegt tegen het kwaliteitsverlies aan het Mienterglop als hier wordt gebouwd. Het college constateert ook dat in de omgeving van Pontweg 160 recreatie aanwezig is en dat dit gebied in het recreatie concentratiegebied ligt. Het uitvoeren van de plannen aan de Pontweg is hier ruimtelijk ook inpasbaar, zoals ook uit gevoerde procedure in 2010-2011 blijkt. Bij deze procedure zat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de stolp met twee recreatieve opstallen op deze locatie.

Locatie Oude Dijkje 4/4A

- Niet duidelijk is wat de status is van de vergunning voor de ontvangstruimte/bezoekerscentrum nu er een brief uit is gegaan naar de vorige eigenaar dat de verleende vergunning voor de recreatieve opstal wordt ingetrokken. Ook is niet duidelijk wat de status is van de excursie hut achter op het terrein van de beeldentuin.
- Waarom is de verleende vergunning voor de stolp en recreatieve opstallen niet ingetrokken. Als bewoners van de gemeente Texel moet er toch op kunnen vertrouwen dat dergelijke zaken zorgvuldig en consequent worden behandeld, waardoor situaties zoals die zijn ontstaan door het onderhavige ontwerp bestemmingsplan worden voorkomen.

Reactie

De verleende vergunningen voor de recreatieve opstal aan het Oude Dijkje en de stolp met recreatieve opstallen aan de Pontweg zijn nog niet ingetrokken. Hiermee wordt gewacht tot er duidelijkheid is over de verplaatsing van de slaappleatsen.

De status van de excursie hut op het terrein van de beeldentuin wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen deze excursie hut staat. De excursie hut past dan binnen de regels van het bestemmingsplan en is dan vergunningsvrij op basis van artikel 3 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht.

Locatie Mienterglop

- Argument van de gemeenteraad dat de bouw van een stolp een mooie compensatie vormt van de stop welke eerder is verbrand is niet valide. Deze voormalige stolp is willens en wetens door de initiatiefnemer vervangen door recreatieve opstallen.
- De uitstraling van een stolp is op de beoogde locatie aan het Mienterglop veel minder dan aan de Pontweg. Aan de Mienterglop moet er een singel van 7 meter omheen worden geplaatst terwijl aan de Pontweg de stolp in volle omvang zichtbaar zal zijn.
- De verplichte boomsingel gaat ten koste van de open ruimte aan het Mienterglop en Oude Dijkje.
- De stolp aan de Pontweg 160-164 is vergund ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. In de onderbouwing wordt aangegeven dat in de stolp een verkoopruimte, kantoor, archiefopslag en berging bevinden. Op de locatie Mienterglop is geen agrarische bedrijfsvoering en andere activiteiten creëren kan volgens bestemmingsplan niet worden toegestaan.
- De stolp krijgt oppervlakte van 250 m². De gezamenlijke oppervlakte van beide recreatieve appartementen bedraagt 140 m². Overtollige ruimte 110 m². In ontwerp staat dat deze ruimte berging wordt. Een faciliteit van 25 slaappleatsen behoeft geen opslagruimte van 110 m². De initiatiefnemer zal pogen hier extra recreatieve slaappleatsen te creëren.
- Het ontwerp bestemmingsplan omvat een ambitieuze mix van bebouwing, erfverharding, parkeerruimte, boomsingels en duurzame energievoorzieningen. Behalve de duurzame energievoorziening zijn al de andere voorzieningen noodzakelijk in het kader van regelgeving en service aan de gasten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is voor voldoende duurzame energievoorzieningen, welke veel ruimte vergen, om aan de volledige energiebehoefte te voldoen. Het duurzame energie-element is in het plan geschreven om de meningsvorming in een voor het plan positieve richting te beïnvloeden zonder dat dit wordt gestaafd door feiten en afdwingbare eisen.
- Het ontwerp bestemmingsplan omvat een scala van referenties naar de Texelse Kernwaarden, Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan waaraan het zou voldoen. Echter toetsingskaders en criteria hieromtrent ontbreken waarmee deze referenties geheel vrijblijvend zijn. De referenties zijn geschreven om de meningsvorming in een voor het plan positieve richting te beïnvloeden zonder dat dit wordt gestaafd door feiten en afdwingbare eisen.
- Voor een gedeelte van de locatie aan het Mienterglop is gekozen om een gedeelte agrarisch te blijven bestemmen. Dat is in strijd met de gemeentelijke regelgeving, die stelt dat op een agrarische bestemming ook daadwerkelijk agrarische bedrijfsvoering kan worden uitgeoefend.
- Voor Noordse woelmuis wordt kosten nog moeite gespaard om deze te beschermen en wordt er op de hoek Nieuwlanderweg - Pijpersdijk, niet ver van de bouwlocatie aan het Mienterglop een kostbare vijver aangelegd. Op locatie Mienterglop is deze diersoort ook gesignaleerd en daarom kan niet worden

toegestaan dat de onderhavige vergunningen worden gehonoreerd zonder dat is vastgesteld hoe deze unieke specie zal worden beschermd aan het Mienterglop.

Reactie

- Het College is van mening dat het verplaatsen van de stolp naar het Mienterglop niet aangemerkt kan worden als een compensatie van de afgebrande stolp op het naastliggende perceel van de initiatiefnemers. Deze stolp is vervangen op het recreatieterrein zelf door andere bebouwing.
- Rond het perceel aan het Mienterglop is een bestaande boomsingel. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.2.4 de terreininrichting opgenomen. Daarbij wordt verwezen naar de inrichtingstekening in bijlage 3 van het plan. De daarin opgenomen terreininrichting is tot stand gekomen op basis van het beeldkwaliteitsplan. Uit de inrichtingstekening blijkt dat er zicht blijft op de stolp vanaf het Mienterglop.
- De stolp aan de Pontweg is vergund op basis van een agrarische bestemming met daarin een verkoopruimte, kantoorruimte en berging. Het besluit van de raad was om de gehele stolp te verplaatsen. De ruimten die op de Pontweg voor agrarisch gebruik waren bestemd kunnen als zodanig niet aan het Mienterglop gebruikt worden. Het perceel krijgt hier de bestemming 'Recreatie - Recreatief opstal'. Er is daarom een andere functie aan de ruimte gegeven die past binnen de recreatieve bestemming: opslag ten behoeve van de recreatieve bestemming. Als initiatiefnemers hier extra slaapplekken willen om dit recreatief te kunnen gebruiken zal dat uitsluitend op basis van verplaatsen van slaapplekken kunnen. Dan zal er opnieuw een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.
- Als de mogelijkheden voor het verplaatsen van de stolp doorgang vinden zal voor de nieuwe stolp en de recreatieve opstallen een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend die voldoet aan de huidige eisen van bijvoorbeeld het bouwbesluit. Dat betekent onder andere voor de duurzaamheid dat uitsluitend gasloos gebouwd mag worden.
- In de toelichting van het plan zijn de Texelprincipes, kernwaarden en beeldkwaliteitsplan omschreven. Aparte toetsingskaders om te beoordelen of deze beschrijvingen zijn niet gekoppeld aan de waarden en principes.
- Agrarische bestemde gronden moeten agrarisch gebruikt worden. Dat kan in de vorm van grasland. Dat is hier in aansluiting op achterliggend grasland mogelijk. Met de bepaling van de grenzen van het nieuwe plan is rekening gehouden met de bestaande natuurlijke begrenzingen. De strook grond tussen het geplande recreatieve terrein en het bestaande recreatieve terrein is nu in gebruik als grasland. Hier wijzigt niets aan. De gronden mogen bijvoorbeeld niet ingericht worden voor recreatief gebruik zoals een speelveld. Op de locatie aan het Mienterglop komen volgens de soortenindicator geen beschermde diersoorten voor. Ook de Noordse woelmuis is hier niet aangetroffen. Overigens zijn in de plannen voor het terrein ook waterpartijen opgenomen.

Standpunt

1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De ontwikkeling van het plan heeft negatieve ruimtelijke gevolgen voor het perceel aan het Mienterglop die niet opwegen tegen het niet uitvoeren van de plannen aan de Pontweg.
3. Als de slaapplekken van de Pontweg 160-164 verplaatst worden naar het Mienterglop is er sprake van een oneigenlijke toekenning van slaapplekken op basis van de stolpenregeling.

2.13 Zienswijze 11: (zaaknummer 2873334)

Zienswijze

De zienswijze is gedateerd op 13 oktober 2020, maar op 14 oktober 2020 per mail verzonden naar de gemeente. Het plan heeft tot en met 13 oktober 2020 ter inzage gelegen. Nu 14 oktober de mail is verzonden naar de gemeente is deze zienswijze te laat ingekomen en daarom niet ontvankelijk en wordt verder niet inhoudelijk behandeld.