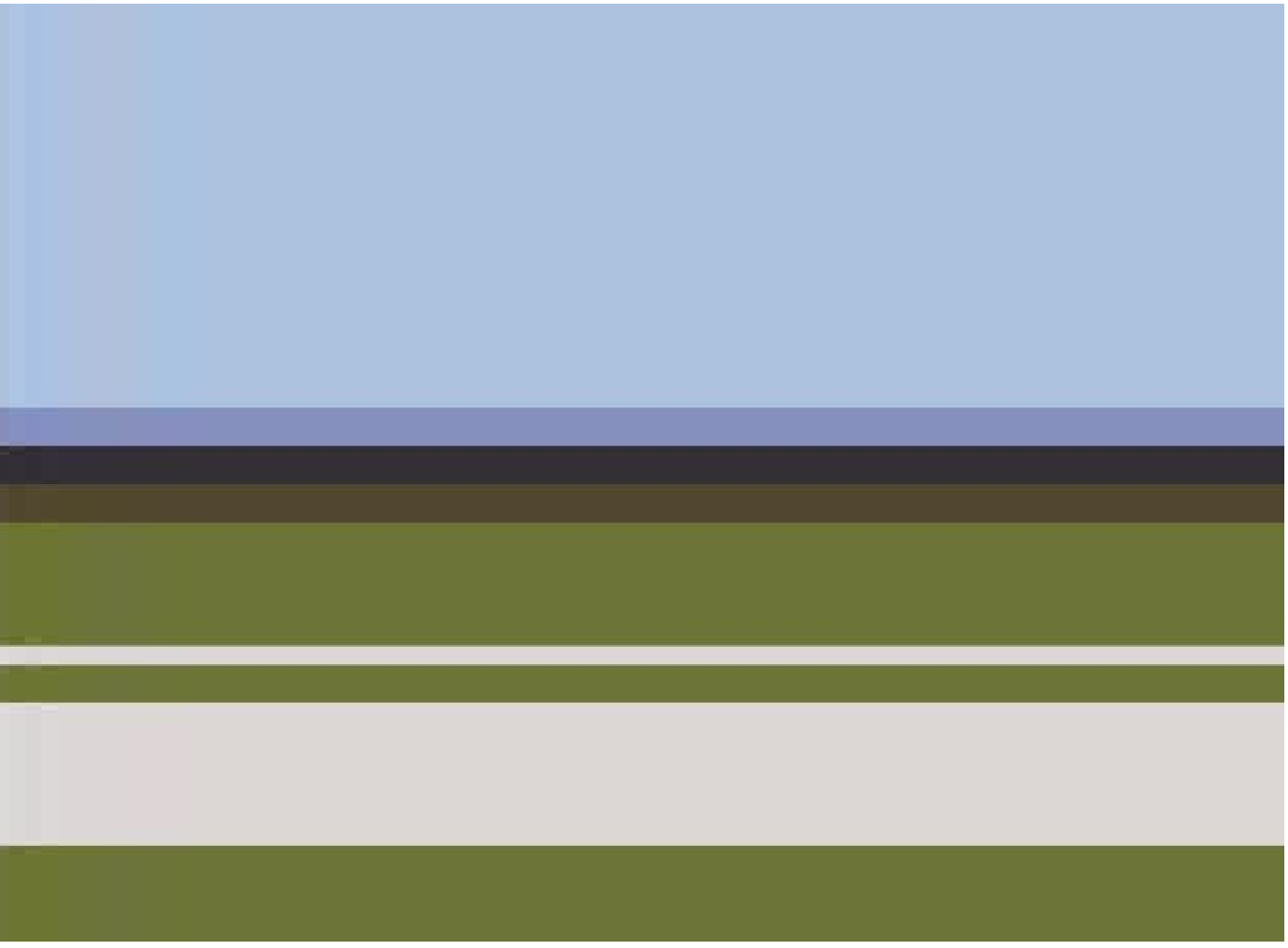
Gemeente Texel

.txl

Bestemmingsplan Stappeland 2A en Pontweg 133-135, De Koog



Nota van Zienswijzen

Vergunningen, maart 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding		3
2.	Zienswijzen		5
	1.	VVE Villapark kamperfoelie	5
	2.	Kamperfoelweg 47, 51,55 en 63	99
	3.	Kamperfoelieweg	9
	4.	Kamperfoelieweg 73	9
	5.	Kamperfoelieweg 59	9
	6.	Kamperfoelieweg 45	9
	7.	kamperfoelieweg 67 en 71	9
	8.	Stappeland 2	11
3.	Ambshalve aanpassingen		12
3	Bijlagen zienswijzen		13

1. Inleiding

Voor het verplaatsen van slaapplaatsen vanaf Pontweg 133-135 (hotel Tubantia) naar het Stappeland 2A is het bestemmingsplan Stappeland 2A en Pontweg 133-135, De Koog gemaakt. Het plan is als ontwerp op 14 januari 2020 ter inzage gelegd.

Vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2020 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen 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.

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 in 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.
Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.
Na hoofdstuk 3 is een overzicht van de bijlagen opgenomen welke zijn toegevoegd aan de nota zienswijzen. Dit betreffen onderzoeken die zijn aangepast en/of aan het bestemmingsplan worden toegevoegd na aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

1. Zienswijze van de Villapark Kamperfoelie.

- Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 21 februari 2020 ingekomen. De inzage termijn verliep op 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend. Het villapark Kamperfoelie grenst aan het perceel Stappeland 2A en de vereniging kan daarmee als belanghebbend worden aangemerkt.
Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

- Inhoud zienswijze

In de zienswijze wordt ingegaan op de volgende punten:

1. Opzet en rechtmatigheid van het plan.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op twee gebiedjes die in ruimtelijk en functioneel opzicht geen enkele affiniteit met elkaar hebben. Onze vraag is dan ook waarom is dan toch voor deze opzet gekozen. De inleiding van de planbeschrijving verschaft echter duidelijkheid. Het gemeenschappelijke belang is nl. gelegen in de uitwisseling van de recreatieve slaapplaatsen. Maar is deze verklaring wel juist?
Ons inziens niet. Er is namelijk op beide locaties geen sprake van recreatieve slaapplaatsen. Op de locatie Pontweg zijn recreatieve slaapplaatsen, na enige jaren geleden verleende vrijstelling, ingeruild voor slaapplaatsen voor urgente woningzoekenden en statushouders. Op de locatie Stappeland is nog nooit sprake geweest van recreatieve slaapplaatsen.
Naar onze mening is er dan ook sprake van een heel ander belang achter de voorliggende planopzet en dat is een financieel belang. De nu gekozen opzet garandeert bij goedkeuring dat zonder risico gehandeld kan worden in uitgewisselde “recreatieve slaapplaatsen” .Ons is nl. ter ore gekomen dat die op de “markt” op dit moment plus minus EURO 10.000,- per bed doen.
Wij zijn van mening dat bestemmingsplannen niet op deze wijze misbruikt mogen worden. Daarnaast zijn wij van mening dat het hoogtijd wordt om het spel, dat er over en met recreatieve slaapplaatsen gespeeld wordt, transparant te maken en dat ook vast te leggen in een echtsgeldig document

2. Stappeland 2A
Op de locatie Stappeland 2A is op dit moment nog het bestemmingsplan “De Koog” van toepassing. Dit bestemmingsplan werd op 7 juli 2016 van kracht. In dit bestemmingsplan kreeg het gebied als onderdeel van een GROENZONE, die zich tussen twee clusters van recreatieve verblijfsaccommodaties van oost naar west tot aan de kom van De Koog uitstrekt, de bestemming 'recreatieve sport(voorziening)'. Hier binnen vier jaar van afwijken en in het centrale deel van de zone een sterke verstening toestaan door het afmeren van 10 recreatieve 'woonboten', riekt dan toch naar onbetrouwbaar bestuur.
Als U de in uw bestemmingsplan uit 2016 neergelegde visie waar wilt maken, dan stellen wij u voor om de nu al jaren niet meer in gebruik zijnde loods voor de karting baan, aan te kopen en daar een volwaardig onderdeel van de GROENZONE van te maken. Misschien dat daarvoor nog wel wat recreatieve slaapplaatsen te verhandelen zijn?
Daarnaast kunnen wij nog opmerken dat op de locatie Pontweg 133-135 ook een groenzone wordt opgeofferd die bij het vaststellen van het bestemmingsplan als belangrijk werd bestempeld.

3. Texelse Kernwaarden.
U hebt als gemeentebestuur aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen, zoals die ook in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, getoetst dienen te worden aan de Texelse Kernwaarden.
We hebben de resultaten van een dergelijke toetsing niet terug kunnen vinden in de toelichting en verantwoording van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan.

4. Stikstof.
Is er een AERIUS berekening gemaakt van het onderhavige bestemmingsplan?

- Reactie gemeente

1. Bij het verplaatsen van slaapplaatsen worden de locaties die betrokken zijn bij het verzoek getoetst aan de voorwaarden uit de nota Verblijfsrecreatie, de Texelse maat voor een zonnige toekomst'. Daarbij hoeft er tussen de locaties geen relatie te zijn. De afzonderlijke locaties met de geplande ontwikkeling worden getoetst aan de voorwaarden van het verplaatsingsbeleid. En als het past kan door middel van een bestemmingsplan voor beide locaties de verplaatsing van de slaapplaatsen worden gerealiseerd.
   - Voor de locatie Pontweg 133-135 is bij de beoordeling geconstateerd dat hier slaapplaatsen gerealiseerd zijn (hotel Tubantia). Deze zijn nu niet meer als zodanig bedrijfsmatig in gebruik. Deze constatering is in 2018 gedaan en heeft toen geleid tot een positieve besluitvorming over het verzoek tot het verplaatsen van de slaapplaatsen. In 2018 is ook het bestemmingsplan daarvoor ingediend. Dit ontwerp bestemmingsplan is dus voordat de gemeenteraad het initiatiefvoorstel "Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen' van 28 juni 2019 heeft vastgesteld, ingediend. In de vergadering van 26 november 2019 heeft het college besloten dat formele verzoeken om vaststelling van een bestemmingsplan van voor de datum van het initiatiefvoorstel nog in behandeling genomen worden. Dit is één van deze verzoeken.
   - In de zienswijze wordt aangegeven dat op het perceel Stappeland 2A geen slaapplaatsen aanwezig zijn. Dat is bij de beoordeling voor het verplaatsen geen voorwaarde. Ook naar percelen waar geen slaapplaatsen aanwezig zijn kunnen, als voldaan wordt aan de voorwaarden, slaapplaatsen naar toe verplaatst worden. Er wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. De locatie op het Stappeland wordt nu omringd door recreatie. De locatie ligt binnen het recreatie concentratiegebied. Alleen daarheen kunnen slaapplaatsen naar toe worden verplaatst. Verder is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing in het gebied. De inrichting vindt plaats op een natuurlijke wijze, passend in de omgeving.
   - De financiële waarde van slaapplaatsen, waarnaar de indiener van de zienswijze verwijst, heeft geen invloed op de locatie waar slaapplaatsen naar toe verplaatst worden. De locaties worden getoetst aan de aan de voorwaarde die aan verplaatsing zijn gesteld.
2. In de zienswijze wordt de invulling van het terrein aan het Stappeland gezien als strijdig met de visie voor De Koog, waarin dit gebied als een groenzone wordt aangemerkt. In het bestemmingsplan De Koog is het perceel Stappeland 2A bestemd als 'Sport'. Bij de inrichting van het terrein is gehandeld in de geest van het uitgangspunt van Planet De Koog voor een groene long op deze locatie. Met de inrichting wordt aangesloten bij de waterpartijen die er zijn en deze worden verder uitgebreid. De inrichting krijgt zo een heel natuurlijke uitstraling waarmee er meer water en groen in het gebied komt. De uitvoering van de inrichting wordt gewaarborgd in een vaststellingsovereenkomst die afgesloten wordt met de initiatiefnemer.
   In de zienswijze wordt ook ingebracht met de wijziging ook een groenzone aan de Pontweg wordt opgeofferd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de gebruiksmogelijkheid van het perceel gewijzigd. Dit gaat van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' naar 'Maatschappelijk - Bijzondere huisvesting voor urgent woningzoekenden'. De bestemmingsgrenzen blijven ongewijzigd. Er wordt hier geen 'groenzone' opgeofferd.
3. In de zienswijze wordt aangegeven dat de Kernwaarden niet zijn uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het klopt dat de kernwaarden niet per waarde zijn uitgewerkt. Het plan is echter wel getoetst aan de kernwaarden. Om de volledige toetsing op te nemen in het plan stellen we voor het plan op dit punt aan te laten passen en een meer uitgebreide toetsing aan de kernwaarden op te nemen.
4. De ontbrekende stikstofberekening is inmiddels gemaakt en wordt bij het plan gevoegd.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Aan hoofdstuk 3.4 Gemeentelijk beleid wordt de volgende tekst voor de toetsing aan de kernwaarden toegevoegd:

Toetsing Texelse kernwaarden

1. Rust en ruimte

Ruimte is de drager van de landschappelijke identiteit van het eiland, dat zich kenmerkt door open landschap, zichtlijnen en vergezichten.
De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande recreatieve concentratiegebied. Een bestaand

sportterrein (grasveld) wordt vervangen door 10 zomerhuizen, waarmee de beleving van rust voor bewoners en bezoekers overeen zal komen met die van de omliggende recreatiewoningenparken. De openheid van het sportterrein wordt wel aangetast doordat het bebouwd wordt. De 10 te realiseren zomerhuizen worden landschappelijk goed ingepast met onder andere een groot deel open water en duintjes, zodat dit een mooie eenheid vormt met de bestaande omgeving.
Met de opwaardering van de Tubantia-locatie wijzigt de relatie met het omringende landschap zich niet.
De ontwikkeling past binnen de hier genoemde Texelse kernwaarde.

2. Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen

Het Texelse landschap is de neerslag van de ontstaansgeschiedenis en is uniek door haar verscheidenheid en kwaliteiten. Natuurgebieden en cultuurland zijn belangrijk voor de aantrekkingskracht voor bewoners en bezoekers.
Het verplaatsen van 50 recreatieve slaapplaatsen en ontwikkeling op de betreffende locatie - de bouw van 10 zomerhuizen - doet geen afbreuk aan een natuurgebied of enige cultuurlandschappelijke waarde. De nieuwe functie wordt landschappelijk goed ingepast en voegt zich naadloos in de betreffende omgeving van recreatiegebieden met zomerhuizen.
Het opwaarderen van de Tubantia-locatie laat de aanwezige waarden van de directe en wijdere omgeving onverlet.
Ook deze Texelse kernwaarde wordt niet bedreigd.

3. De grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen.

Zowel de ontwikkeling op Stappeland 2a, als die op het perceel Pontweg 131-133 hebben geen bijzondere betekenis voor de hier bedoelde afwisseling.

4. De Texelse identiteit

De Texelse identiteit wordt in sterke mate bepaald door haar cultuurlandschap, het grasland, de Dijken, kerkjes, tuinwallen, stolpen en schapenboeten. Om zich blijvend te onderscheiden is het Texelse eigen van grote waarde; gastvrijheid, een hoge mate van dienstverlening en veiligheid zijn kernbegrippen.
Met het verplaatsen van locaties voor zomerhuizen naar Stappeland 2a en de opwaardering van de locatie Pontweg 133 zijn de hierboven genoemde kenmerkende aspecten betreffende de identiteit niet in het geding.
De recreatieve sector op Texel is zeer omvangrijk en zeer belangrijk. De bouw van zomerwoningen conform bestaand beleid past binnen de recreatieve gastvrijheids-intentie en vindt plaats binnen het aangewezen recreatie concentratiegebied.
De opwaardering van het Tubantia-gebouw ten behoeve van de specifieke behoefte aan bijzondere huisvesting voor urgente woningzoekende is een belangrijke extra aanvulling aan het aspect dienstverlening.
Aan de hier relevante Texelse kernwaarde wordt met beide projecten voldaan.

5. Het specifieke eilandkarakter

Het gaat hier om een kleinschalig project op het Stappeland dat wordt gerealiseerd in een waterrijke omgeving. Dit voldoet aan het eilandkarakter.

6. Nachtelijke duisternis

De aandacht voor duisternis als kwaliteit van de leefomgeving wordt in grote mate ingegeven door ontwikkelingen, die een bedreiging vormen voor donkere nachten.
Het recreatief gebruik van zomerhuizen levert - mede gezien de gelijke geaardheid van het gebruik in de recreatieparken rondom - geen onevenredige aantasting op van de nachtelijke duisternis.
Met de opwaardering van de locatie Pontweg 133 wijzigt zich de situatie zich niet in vergelijking met het voormalige gebruik; ook hier is geen sprake van een onevenredige aantasting van de nachtelijke duisternis.

Er bestaat met de projecten Stappeland 2a en Pontweg 133 geen aantasting van deze Texelse waarde.

7. De maritieme monumenten

Bij zowel de ontwikkeling op Stappeland 2a, als die op het perceel Pontweg 131-133 zijn geen historische maritieme waarden aan de orde.

Conclusie

Alles overziende kan vastgesteld worden, dat het verplaatsen van 50 recreatieve slaapplaatsen om 10 zomerhuizen te kunnen realiseren op de locatie Stappeland 2a - landschappelijk passend in de omgeving - en het opwaarderen van de Tubantia-locatie voor het gebruik als bijzondere huisvesting voor urgente woningzoekenden, geen strijdigheden vertoont met de Texelse kernwaarden. De openheid van het sportveld wordt vervangen door landschappelijk goed ingepaste zomerhuizen, waarbij aansluiting is gezocht met de omgeving (water, duintjes etc.).

In hoofdstuk 4.1 Milieu, wordt de toelichting aangevuld met de volgende conclusies over de stikstof (Aerius) berekeningen.

De aanleg van het terrein en de nieuwbouw van de 10 recreatiewoningen levert een zeer minimale verhoging op van de stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Duinen en Lage Land Texel van slechts 0.02 mol/ha/jaar en dat is slechts 0,00179% tegen de aanwezige achtergronddepositie van 1115,37 mol/ha/jaar.
Na de bouw van de energiezuinige recreatiewoningen zonder gas aansluiting zal er alleen een toename zijn van licht verkeer binnen de bebouwde kom. Deze is meegenomen in de calculatie. De tijdelijke verhoging van maximaal 0.00179% is niet meetbaar of waarneembaar. Laat staan dat de ecologische gevolgen van deze toename te toetsen is.

2. Zienswijzen 2-7 diverse eigenaren zomerhuis op villapark Kamperfoelie

- Ontvankelijkheid zienswijzen

2. Zienswijze , eigenaresse van zomerhuizen Kamperfoelieweg 47, 51, 55 en 63 op het park.
   Ingekomen op 21 februari 2020. De inzage termijn liep tot en met 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

3. Zienswijze , eigenaresse van een zomerhuis op het park.
   Ingekomen op 21 februari 2020. De inzage termijn liep tot en met op 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

4. Zienswijze , eigenaresse van zomerhuis Kamperfoelieweg 73 op het park.
   Ingekomen op 21 februari 2020. De inzage termijn liep tot en met 24 februari 2020.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

5. Zienswijze , eigenaar van het zomerhuis Kamperfoelieweg 59 op het park.
   Ingekomen op 21 februari 2020. De inzage termijn liep tot wen met 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

6. Zienswijze , eigenaar van het zomerhuis Kamperfoelieweg 45 op het park.
   Ingekomen op 21 februari 2020. De inzage termijn liep tot en met 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

7. Zienswijze , eigenaar van enkele zomerhuizen Kamperfoelieweg 67 en 71 op het park.
   Ingekomen op 24 februari 2020. De inzage termijn liep tot en met 24 februari 2020. De zienswijze is tijdig en correct ingediend.
   Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

- Inhoud van de zienswijze

1. Onbetrouwbaar bestuur.
In juli 2016 heeft U het bestemmingsplan “De Koog” vastgesteld. Daarin was voorzien in een langgerekte groene zóne zonder recreatieve woonbebouwing. Deze zóne, met aan weerzijden twee clusters van hoogwaardige recreatiewoningen, zorgde voor een kwalitatieve meerwaarde. Door nu in deze zóne de realisering van 10 recreatieve 'woonboten' mogelijk te maken, en later mogelijk nog meer, wordt deze meerwaarde te niet gedaan. Ik/wij vinden dat onbehoorlijk bestuur. Liever had ik/wij gezien dat U de al jaren wegrottende karting baan had laten afbreken de zo vrijkomende ruimte bij de groenzone had getrokken.

2. Waardevermindering en schade.
De door U voorgestane ontwikkeling, met als gevolg aantasting van het uitzicht en privacy, zal leiden tot waardevermindering van mijn/onze recreatiewoning(en). Daarbij moet al snel worden gedacht aan bedragen van Euro 25.000,= tot Euro 50.000,=. Schadeclaims onzerzijds zullen daarvan het gevolg zijn. Dit zal ook het gevolg zijn wanneer er, als gevolg van het aanleggen van waterpartijen, veranderingen optreden in het grondwaterpeil of verzakkingen.

Wij zijn, gezien het gestelde onder de punten 1 en 2, van mening dat U er wijs aan zou doen het bestemmingsgedeelte betreffende Stappeland 2A, terug te nemen. Ook zou U dit plangedeelte zodanig kunnen aanpassen, dat daarin wordt afgezien van de realisering van recreatiewoningen en de vervanging van de karting baan door groen.

- Reactie gemeente

In de zienswijze wordt de invulling van het terrein aan het Stappeland gezien als strijdig met de visie voor De Koog, waarin dit gebied als een groenzone wordt aangemerkt. In het bestemmingsplan 'De Koog' is het perceel Stappeland 2A bestemd als 'Sport'. Bij de inrichting van het terrein is gehandeld in de geest van het uitgangspunt van Planet De Koog voor een groene long op deze locatie. Met de inrichting wordt aangesloten bij de waterpartijen die er zijn en deze worden verder uitgebreid. De inrichting krijgt zo een heel natuurlijke uitstraling waarmee er meer water en groen in het gebied komt. De uitvoering van de inrichting wordt gewaarborgd in een vaststellingsovereenkomst die afgesloten wordt met de initiatiefnemer.
Het aantal zomerhuizen is maximaal 10. Voor dit aantal worden slaapplaatsen verplaatst. Een uitbreiding van dit aantal slaapplaatsen is niet mogelijk zonder dat daar opnieuw een bestemmingsplan voor wordt gemaakt met de daarbij behorende afwegingen.

De realisering van water in het gebied is afgestemd met het Hoogeheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het waterpeil blijft hier ongewijzigd omdat binnen het peilgebied gebleven wordt.

Voor eventuele planschade wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Een verzoek tot planschade kan pas ingediend worden nadat een plan in werking is getreden. Of er sprake is van planschade en wat de hoogte daarvan is kan nu niet beoordeeld worden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 8

- Ontvankelijkheid zienswijze

  Zienswijze van de . Pro-forma zienswijze ingediend op 24 februari 2020. Tot 9 maart 2020 de mogelijkheid gekregen om aanvullende motivatie in te dienen. Dit is bij ons op 8 maart ingekomen. De zienswijze en de aanvulling zijn tijdig ingediend. Ook is de belanghebbende gezien het eigendom grenzend aan het perceel Stappeland 2A.

Conclusie: zienswijze is ontvankelijk.

- Inhoud van de zienswijze

1. Door de waterpartijen kan er verzakking van de hal plaatsvinden mede gezien de verdere plannen die wij met de hal hebben.
2. ……. heeft mij, sinds dat hij de hal in 1998 aan mij verkocht, 18 jaar lang lopen zieken en treiteren, omdat hij de hal pertinent weer in zijn bezit wilde hebben en wat uiteindelijk mede de oorzaak was van de sluiting van de kartbaan in april 2016. Alleen al dit gegeven maakt het voor mij absoluut onverteerbaar dat dit gaat worden beloond met een de aanleg van een villapark.
3. Indien er een villapark naast de kartingbaan komt dan zal dat een ernstige belemmering gaan vormen voor de mogelijke verdere exploitatie van de Stappenlandhal. Nadat Greenside een extra verdieping op de vleugel van het hotel wilde zetten maakte ik daar geen bezwaar tegen want ik gun elk bedrijf zijn succes maar vervolgens stonden ze na de bouw wel bij mij op de stoep omdat ze geluidsoverlast hadden als wij de overhead deur open hadden staan en de geluidsgolven vervolgens tegen de extra verdieping terechtkwamen.
4. Ik was in de veronderstelling dat de gemeente een 'Central Park' in het midden van De Koog wenste en niet een "Center Parks".
5. Onzes inziens is de woning op Stappeland 2A een bedrijfswoning die verbonden is aan de Stappenlandhal, nu gedoog ik …… nog dat hij daar woont, maar als hij het gaat gebruiken als uitvalsbasis voor een villapark dan zullen wij er per direct beslag op laten leggen. De bedrijfswoning komt de kartingbaan toe en het is uitgesloten dat het voor een ander bedrijfsdoel gaat worden gebruikt.

- Reactie gemeente

1. Er is geen reden om aan te nemen dat door het realiseren van water de kartinghal gaat verzakken. Het waterpeil in dit gebied gaat niet veranderen. De realisatie van het water vindt plaats binnen een peilgebied zodat dit niet wijzigt.
2. Onderlinge verhoudingen tussen de eigenaar van het perceel Stappeland 2A en de indiener van de zienswijze hebben geen ruimtelijke impact op dit plan en worden dan ook niet meegenomen bij de beoordeling van dit plan.
3. De bestemming van de hal op het perceel Stappeland 2 in het bestemmingplan ‘De Koog’ is ‘Sport’. De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot sportactiviteiten. Dat is ook het gebruik geweest (indoor-kartbaan). De komst van zomerhuizen heeft geen nadelige invloed op de gebruiksmogelijkheden van het pand. Zomerhuizen worden niet aangemerkt als geluidsgevoelige bebouwing.
4. De natuurlijke inrichting van het nieuwe recreatieterrein past juist goed in het beeld dat is aangegeven voor dit gebied in Planet De Koog.
5. De oorspronkelijke bebouwing op het gehele perceel Stappeland 2 en 2A bestond uit een sporthal en bedrijfswoning. Het perceel met de sporthal is daarna afgesplitst van de rest van het perceel. In de hal is daarna de kartingbaan gevestigd (Stappeland 2). De bedrijfswoning (Stappeland 2A) stond op het overige perceel en hier waren nog enkele tennisbanen bij. Er was vanaf toen al geen relatie meer tussen de kartinghal en de bedrijfswoning. In het huidige bestemmingsplan De Koog heeft de bedrijfswoning de aanduiding bedrijfswoning. In de nieuw situatie, waarbij het perceel Stappeland 2A de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen wordt de woning de bestaande bedrijfswoning op dit terrein.

Standpunt

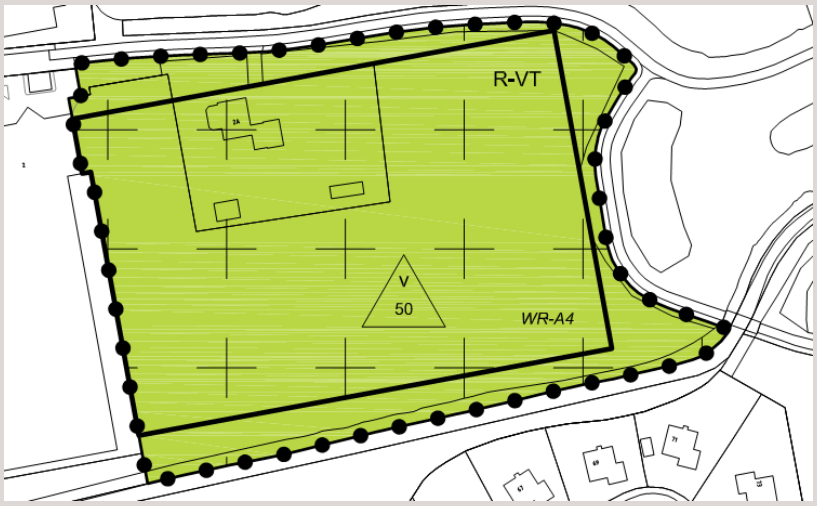
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

1. De plannen gaan uit van het gebruik van gemeentegrond bij het terrein. Deels worden deze gronden water en deels betrokken bij de inrichting van het terrein. Bij de uitwerking van de plannen is de gemeentegrond van wezenlijk belang. Daarom s ook de voorwaarde gesteld dat de gronden door de initiatiefnemer gekocht moeten worden. Daarvoor is een grondaanbieding gedaan aan de initiatiefnemer. De voorwaarde is gesteld dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt over de grondaankoop. De grenzen van de recreatieve bestemming dienen dan ook aangepast te worden. Het gehele terrein, ook de aangekochte gemeentegrond, krijgt dan de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen.
2. Op de plankaart staan zijn enkele aanduidingen fout opgenomen. Deze dienen aangepast te worden.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

De plankaart aanpassen op de volgende wijze:



1) het symbool moet een v bevatten ipv een u (zoals op bovenstaande verbeelding)
2) de omschrijving in de legenda moet aangepast worden naar: maximum aantal slaapplaatsen.

Bijlagen

Zienswijzen