REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN BADHOTEL MIDSLAND AAN ZEE

13 juli 2022

INLEIDING

Het gemeentebestuur van Terschelling heeft op 26 september 2017 besloten toepassing te geven aan artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Coördinatieregeling Wro) voor de realisatie van het Badhotel Midsland aan Zee. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een badhotel en bijgebouw is op 5 november 2021 ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze Reactienota is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. De schriftelijke zienswijzen zijn in deze Reactienota vrijwel integraal overgenomen. De volledige inhoud van de zienswijzen is op het gemeentehuis in te zien.

Op 8 en 13 december 2021 hebben enkele overleggen met reclamanten plaatsgehad over de inhoud van het bestemmingsplan. Op 8 december 2021 is gesproken met mevrouw L. Rijf en op 13 december 2021 is gesproken met mevrouw Otto en de heren Weeda, Bockholtz, Van der Pol en Lolkema. Bij beide gesprekken was de wethouder, een behandelend ambtenaar en initiatiefnemer aanwezig. Van beide gesprekken is verslag gemaakt, welke verslagen als bijlage bij deze nota zijn gevoegd.

Gedurende de zienswijzenperiode is ook een bouwplan ontwikkeld met een lagere nokhoogte, 10.35 m i.p.v. 12.50 m. Dit plan is met enige aanpassingen positief bij de welstandscommissie ontvangen. Dat aangepaste bouwplan zal ook het bouwplan zijn dat na de bestemmingsplanprocedure als bouwplan zal worden vergund. In de bouwregels is de bouwhoogtebepaling hierop aangepast.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen is allereerst de zienswijze weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte is in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Algemeen

In de verschillende zienswijzen worden door reclamanten gelijke gronden van bezwaar aangevoerd. Die algemene, telkens terugkomende onderwerpen zijn hier eerst in zijn algemeenheid van een reactie voorzien. Bij de specifieke behandeling van iedere zienswijze afzonderlijk wordt daarnaar verwezen. Waar nodig worden er dan nog specifiek zaken per zienswijze aan toegevoegd.

A.1 Afmeting gebouw, positionering in de omgeving, ruimtelijke impressies.

De afmetingen van het hoofdgebouw en het bebouwd grondoppervlak zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 1986. Enkel op ondergeschikte onderdelen en voor wat betreft de bouwhoogte zijn de bouwregels aangepast op het bouwplan. De gegeven maatvoeringen geven de ruimte om het ontwerp zoals dat voorligt inpasbaar te maken. Deze afmetingen zijn bij recht toegestaan. De mogelijkheid en intentie om hier een hotel te bouwen ligt hier al decennialang. Een ieder heeft kunnen voorzien dat een bouwplan van deze omvang op deze plek was te voorzien.
Het bestaande bijgebouw is op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan uit 1986 aanwezig, maar niet als zodanig bestemd. Het bijgebouw is daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van het overgangsrecht is volledige nieuwbouw niet toegelaten. In de plannen is wel bedacht om het bijgebouw weer als zodanig terug te laten keren om zoveel mogelijk bij het oorspronkelijke beeld aan te sluiten. Het bijgebouw is van ondergeschikte betekenis ten opzichte van het hoofdgebouw en in ruimtelijke zin, alsmede planologisch aanvaardbaar. De nieuwbouw komt ter vervanging op dezelfde locatie van het bestaande bijgebouw.
Voor het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen (met een bouwhoogte van 12,50 m) is een positief advies van welstandscommissie Hûs en Hiem d.d.18-04-2019 ontvangen. De welstandscommissie heeft daarbij ook de impact op de omgeving meegewogen in haar beoordeling. Van “horizonvervuiling” vanwege het uiterlijk aanzien van het bouwplan en de situering in de omgeving is op grond daarvan geen sprake.
Er is in navolging op de discussie omtrent de bouwhoogte en de invloed op de omgeving een alternatief bouwplan gemaakt om te kijken of er een lagere bouwhoogte realiseerbaar is en in hoeverre die ook aanvaardbaar is in het licht van het omgevingsbeeld. Met dat bouwplan wordt het hotel ruim 2 m lager. De welstandscommissie heeft eveneens positief geadviseerd omtrent dat bouwplan.
Er liggen nu derhalve twee bouwplannen met een bouwhoogteverschil van ruim 2 m, met beide een positief welstandsadvies. Er is met name gezien de vele zienswijzen die zich richten op de bouwhoogte en de impact van het hotel op de directe omgeving voor gekozen om uit te gaan van het bouwplan met een ruim 2 m lagere nokhoogte. Niet alleen wordt daarmee in zekere mate tegemoet gekomen aan de zienswijzen, maar een lagere nokhoogte is in relatie tot de ruimtelijke inpassing en de impact op het omgevingsbeeld ook een verbetering ten opzichte van het eerdere bouwplan, dat uitgaat van de maximale planologische mogelijkheden. In de regels van het bestemmingsplan zal de bouwhoogte op deze nieuwe hoogte worden afgestemd, zodat niet alsnog planologisch de ruimte blijft bestaan om de bouwhoogte alsnog te vergroten.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin heeft een landschapsarchitect een landschapsvisie op papier gezet, die als zodanig onderdeel is van de plannen. Daarnaast is

er uitgebreid overleg geweest met Staatsbosbeheer over de inpassing van het gebouw in het terrein. Dit heeft onder andere geresulteerd in het verlagen van het Peil van 16.000+NAP naar 15.500+NAP, dat is gelijk aan het hoogste punt van de strandopgang. Tevens worden er duinen aangelegd tussen de parkeerplaats van het hotel en de strandopgang. Hiermee wordt het zicht op de geparkeerde auto's weggenomen. Afgesproken is dat medewerkers van Staatsbosbeheer tijdens de uitvoering meekijken bij de afronding van de terreinwerkzaamheden.
Met betrekking tot de vraag om meer tekeningen in drie dimensionaal te maken kan worden gesteld dat alle, bij wet voorgeschreven, tekeningen, berekeningen, rapporten, onderzoeken etc. nodig voor het opstellen van een bestemmingsplan en het aanvragen van een omgevingsvergunning bij dit plan zijn ingediend. Om een goede indruk te krijgen van de afmetingen en de hoogte heeft de initiatiefnemer de raadsleden van de gemeente Terschelling op locatie uitgenodigd en met een hoogwerker de hoogte van het gebouw zichtbaar gemaakt.

A.2 Verkeersveiligheid.

Momenteel is de strandopgang het gehele jaar gesloten voor alle verkeer met uitzondering van gebruikers van aanliggende percelen en voor voertuigen voor bevoorrading en de reinigingsdienst. Tussen 1 november en 1 april is het toegestaan voor terreinvoertuigen met een vergunning om op het strand te mogen rijden. Het gehele jaar wordt de strandopgang gebruikt voor wandelaars en fietsers, die boven op het laatste duin een parkeergelegenheid hebben.
Op verzoek van Rijkswaterstaat is er in 2014 een plan gemaakt om de strandopgang te wijzigen, zodanig dat er minder overlast van stuifzand zal zijn. Hierbij is tevens de mogelijkheid meegenomen om meer ruimte voor fietsers te maken en daarmee de veiligheid te verbeteren. Om dit alles mogelijk te maken moet er een grondruil plaatsvinden tussen de erfpachters van de kavels E 644 en E 1066. Beide hebben hun medewerking toegezegd. Afgesproken is deze werkzaamheden te combineren met de bouw van het hotel. De vergunning voor het verleggen van de strandopgang is verleend.
De gemeente heeft een onderzoeksbureau op het gebied van verkeersveiligheid ingeschakeld om een onderzoek te doen naar de verkeersveiligheid ter plaatse en de mogelijkheden te onderzoeken van scheiding van voetgangers en fietsers ten opzichte van alle gemotoriseerde verkeer. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om de hoeveelheid verkeer op de strandopgang te verminderen.
Opgemerkt wordt dat initiatiefnemer slechts acht parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt en een slagboom plaatst voor de eigen parkeerplaats. Gasten van het hotel en bezoekers van het restaurant worden gestimuleerd om op het eiland gebruik te maken van het openbaar vervoer en/of de fiets. De gasten van het hotel worden, indien gewenst, opgehaald bij de haven en bij terugkeer weggebracht naar de haven met een elektrisch aangedreven busje van het hotel. Enkel mindervalide gasten wordt toegestaan te parkeren bij het hotel, zij krijgen hiervoor een pasje om de slagboom te bedienen. Bij het hotel wordt een ruimte voor fietsverhuur gerealiseerd.
De bevoorrading, de reinigingsdienst en ander verkeer ten behoeve van de exploitatie van het hotel gaat op in de bestaande verkeersactiviteiten die al ten behoeve van het strandpaviljoen en aanwonenden plaatsheeft. Er is daarmee geen sprake van een significante toename van verkeer op de strandopgang ten gevolge van de bouw van dit hotel.

A.3 Horecabeleid Terschelling

Dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn voor wat betreft de aanvaardbaarheid van de bouw van een hotel ter plaatse getoetst aan het "Horecabeleid Terschelling". Het horecabedrijf is al decennialang planologisch toegelaten en wordt binnen het beleid als bestaande locatie aangemerkt. Het horecabeleid stippelt vervolgens het beleid uit voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen het beleid kan in beginsel geen afbreuk worden gedaan aan mogelijkheden waarin planologisch reeds is voorzien.

Er vindt ten opzichte van het geldende planologische recht wel een toename plaats van het aantal logiesplaatsen. Het bestemmingsplan is meer dan 30 jaar oud en kent een regeling die op basis van het toen geldende beleid is ingericht. In de afgelopen decennia is het horecabeleid meerdere malen gewijzigd en geactualiseerd aan de huidige feiten en omstandigheden. Dat heeft er onder meer toe geleid dat in vrijwel alle overige en recentere bestemmingsplannen op Terschelling voor de horecabedrijven niet langer een maximum aantal logiesplaatsen is gereguleerd. Het aantal wordt bepaald door de bouwruimte die op iedere locatie is en wordt gegeven. Het is aan ondernemers zelf om daarbinnen de meest wenselijke inrichting voor de exploitatie van het bedrijf te realiseren. Er wordt vanuit gegaan dat kwaliteit, de vraag van de gasten en de bouwtechnische vereisten voor logiesruimtes bepalend is voor een beperking van het aantal bedden per locatie. Voor badhotel Midsland aan Zee is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aangesloten bij die inmiddels gangbare planologische trend op Terschelling en het meest recente horecabeleid. Het loslaten van het maximum aantal logiesplaatsen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, is de reden waarom er een afwijking en daarmee een nieuw bestemmingsplan nodig is. Als het aantal logiesplaatsen was gevolgd, dan had geen nieuw bestemmingsplan gemaakt hoeven te worden en had het bouwplan passend gemaakt kunnen worden binnen de geldende regeling, dan wel had daar met enkele minimale afwijking toepassing gegeven kunnen worden aan artikel 4 bijlage 2 Bor.
Daarnaast gaat het recente horecabeleid uit van een categorie-indeling. Ook daarop is met het badhotel aangesloten om geen onderscheid te creëren vanuit een al decennia oud geldend systeem met de overige horecabedrijven op Terschelling. Om die reden wijkt de omschrijving van hetgeen nu wordt toegelaten in letterlijke zin iets af van het geldende bestemmingsplan, maar inhoudelijk leidt dat niet tot significante verschillen.

A.4 Natuurwaarden

In 2013 is door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau een ecologische beoordeling opgesteld over deze locatie. De eindconclusie is dat het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met de Flora- en Faunawet.
In 2017 is het terrein drie keer bezocht door een ecoloog van Bügel Hajema Adviseurs bv en is er door dit bureau een rapportage opgesteld, Advies Natuurwaarden (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan), welke is geactualiseerd op 13 maart 2019.
In augustus 2021 is door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau een QuickScan uitgevoerd (bijlage 10 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Hierin is nadrukkelijk vermeld dat de rugstreeppad niet op dit terrein voorkomt, evenals andere soorten die een speciale bescherming genieten in het kader van de Wet Natuurbescherming. Daarmee hebben deskundigen een onderzoek en beoordeling afgerond waarop dit initiatief is gebaseerd. Dat er op enig moment een pad wordt gezien, doet niet af aan de rechtmatigheid van de onderzoeken en de beoordeling en de relatie daarvan met de wettelijke bescherming. Tijdens de bouw mag niet in strijd met de NBwet worden gehandeld. Blijken er op dat moment beschermde soorten aanwezig te zijn, dan zal daar met toepassing van de benodigde landelijke protocollen in de bouw zorgvuldig mee om worden gegaan.

A.5 Stikstofdepositie

Voor het stikstofonderzoek heeft de initiatiefnemer stikstofdepositieberekeningen laten uitvoeren. Na langdurig overleg met de Provincie Friesland is een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming ingediend op 29 januari 2021. Hierop heeft de initiatiefnemer op 27 juli 2021 een Positieve Weigering van de provincie ontvangen. De conclusie van het bevoegd gezag is dat voor dit project geen vergunning nodig is. Daarmee mag initiatiefnemer er vanuit gaan dat het onderzoek juist en volledig is gebeurd en dat de aangeleverde gegevens hebben aangetoond dat er geen sprake is van significant negatieve effecten vanwege stikstof of anderszins activiteiten die leiden tot een vergunningplicht.

A.6 Waterveiligheid, primaire waterkering.
Nadat de initiatiefnemer de eerste plannen voor de bouw van het hotel in 2013 heeft voorgelegd bij Rijkswaterstaat en het overleg is voortgezet in 2014 en 2015, is door Rijkswaterstaat schriftelijk bevestigd op 17 juni 2015 dat op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid ten gevolge van de bouw van dit hotel niet in het geding is. Een en ander is opgenomen in bijlage 13 van het bestemmingsplan. Ook recent is hierover nog met Rijkswaterstaat gecommuniceerd met de vraag of zij dit standpunt nog altijd ondersteunen op basis van de meest recente regelgeving. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat hun standpunt onveranderd is. Rijkswaterstaat, als instantie voor de kustbescherming, geeft daarmee aan dat er geen strijd is met de kustveiligheid en het Kustpact. Het Kustpact is overigens niet ondertekend door de Waddeneilanden.

A.7 Lichthinder
Voordat tot uitvoering van de bouw wordt overgegaan zal de initiatiefnemer een lichtplanonderzoek laten uitvoeren, waarbij op basis van uitgangspunten zoals locatie, type armatuur, lichtsterkte de lichthinder wordt onderzocht. Daarbij zal het streven zijn de lichthinder zoveel mogelijk te beperken tot een acceptabel niveau, dit ter beoordeling van de gemeente Terschelling.

A.8. Cumulatie natuurwaarden met andere projecten
Een ontwikkeling moet meegenomen worden in een cumulatieonderzoek als deze een bepaalde mate van concreetheid heeft. Er dient bijvoorbeeld een besluit genomen te zijn of het moet duidelijk zijn dat er binnen afzienbare tijd uitvoering aan wordt gegeven. Daarnaast moeten er ook reële effecten zijn als gevolg van de ontwikkelingen die appellanten aanhalen en moeten ze vervolgens ook cumuleren met de effecten van het badhotel.

In een rapport van BIJ12 (uitvoeringsorganisatie gezamenlijke provincies) uit 2021 over de voortoets stond hierover op pagina 8 het volgende:

> Uit artikel 6, lid 3, Hrl en artikel 2.7, lid 1 en lid 2, Wnb volgt dat moet worden beoordeeld of een plan of project zelfstandig of in combinatie met andere plannen of projecten (mogelijk) significante gevolgen kan hebben, dat wil zeggen gevaar kan opleveren voor het halen van de instandhoudingsdoelstellingen. In de cumulatietoets moeten plannen en projecten worden betrokken waarvoor al wel toestemming is verleend, maar die nog niet (geheel) zijn uitgevoerd. Daarbij dient het effect op een gebied(en) van het plan of project dat voorligt gecombineerd te worden met de effecten van plannen of projecten die nog niet zijn uitgevoerd, maar wel een vastgestelde vergunning/toestemming hebben[8]. De effecten daarvan zijn, anders dan van reeds uitgevoerde projecten, nog niet verdisconteerd in de omgeving en dienen afzonderlijk in de beoordeling van mogelijke cumulatieve effecten te worden beschouwd. [9]

Duidelijk wordt dus dat een cumulatietoets moet worden gedaan van plannen of projecten die nog niet zijn uitgevoerd, maar wel een vastgestelde vergunning/toestemming hebben. In de toelichting van de Europese Commissie op het begrip cumulatie worden ook “plannen of projecten die daadwerkelijk zijn voorgesteld” genoemd.

In 2020 is nog een uitspraak geweest over cumulatie bij het bestemmingsplan Wijk aan zee/Beverwijk (ECLI:NL:RVS:2020:683). Daarin werd door de Afdeling bevestigd dat de gevolgen van afgeronde plannen en projecten blijkens de mededeling van de Europese Commissie van 21 november 2018 (C 2018, 7621) – gewoonlijk deel uitmaken van de uitgangssituatie van het relevante Natura 2000-gebied. In de zienswijzen gaat het niet over afgeronde projecten.
In de zienswijzen wordt gesproken over de volgende mogelijke cumulerende ontwikkelingen: Punthoofd, bunkerdorp en de aanleg van een nieuw fietspad. Van een fietspad is inmiddels geen sprake meer en het bunkerdorp is nog in een pril stadium van ontwikkeling, terwijl Punthoofd een bestaande situatie betreft waarbij door middel van sloop en nieuwbouw een

levensvatbare voorziening ontstaat. Deze ontwikkelingen zijn alle later bekend dan het badhotel, dus moet het badhotel meegenomen worden in het cumulerende onderzoek van deze ontwikkelingen.

Specifiek

Hierna worden de afzonderlijke zienswijzen aangehaald en van een reactie en voorstel voorzien.

1. Reclamant 1, provincie Fryslân

Zienswijze ruimtelijke kwaliteit
De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een goede landschappelijke en cultuurhistorische analyse van het gebied ook in relatie met bestaande omgevingskwaliteiten zoals de recreatiewoningen en het strandpaviljoen. Hierbij wordt gedacht aan een analyse van het gebied, een beoordeling van de zichtlijnen maar ook kijkend naar de massa's ten opzichte van omgevingskwaliteiten. Ook wordt geconstateerd dat de bouwaanvraag met bijbehorende bouwtekeningen niet zijn gepubliceerd bij het ontwerpbestemmingsplan. De provincie ziet dan ook graag een ruimtelijke analyse van het gebied die de afwegingen en het ontwerpend onderzoek mogelijk maken. De provincie doet de suggestie om dit via het proces van een omgevingstafel te organiseren.

Reactie
Verwijzend naar de algemene reactie onder A1 kan hier nogmaals worden benadrukt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaand planologisch recht. Op deze locatie heeft ooit een hotel gestaan. Dat recht is altijd blijven bestaan en in bestemmingsplannen blijvend vastgelegd. Er wordt niet een nieuwe locatie belegd met een bouwrecht. Er is sprake van een locatie waar in planologische zin een hotel staat. In de opeenvolgende bestemmingsplannen is voortdurend door de raad vastgesteld dat de bouw van een hotel op deze locatie passend en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is het uitgangspunt op grond waarvan het planologisch recht in stand is gehouden. De analyse daarvoor heeft tijden terug plaatsgevonden en is blijvend van toepassing, met name nu geconstateerd kan worden dat met enige aanpassing dit initiatief ook bij recht zonder enige afweging vergund had kunnen worden. Omdat er op onderdelen wordt afgeweken van de geldende regeling, met name voor wat betreft het gebruik, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dat bestemmingsplan wordt veel onderzoek gedaan dat nodig is om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Onderdeel daarvan is ook een landschappelijke analyse, een nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer en de gemeente en een beschrijving in de toelichting op het bestemmingsplan over de wijze waarop het plan zich verhoudt tot alle omgevingsaspecten. Daarmee ligt er een volledige ruimtelijke analyse die niet over hoeft te worden gedaan in het licht van de komende Omgevingswet en daarvoor het vrijblijvende alternatief van een omgevingstafel in te zetten.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Ecologie
In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de Verklaring van geen bedenkingen die Gedeputeerde Staten in 2018 hebben afgegeven wordt benut voor het onderdeel ecologie en stikstof. Geconstateerd wordt dat de Verklaring van geen bedenkingen, gezien de PAS-uitspraak, niet meer kan worden benut, als onderbouwing voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De locatie is gelegen nabij een Natura 2000-gebied en hiervoor is een analyse opgesteld. Daarnaast is er opnieuw gekeken naar de stikstofbeoordeling. In de nieuwe stikstofbeoordeling (d.d. 10 juni 2021) is een AERIUS-berekening opgenomen voor dit initiatief. Verzocht wordt om contact op te nemen met de dienst over het aanvragen van

een Wet natuurbeschermingsvergunning voor dit initiatief. Op basis van het ecologische analyse moet worden geconstateerd dat deze onderwerpen niet op de juiste manier zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie
Zie A.4. en A.5. In intensieve samenspraak met de provincie zelf is geconstateerd dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is en dat het initiatief vanuit de NBwet toegelaten kan worden. Er vindt vanuit het initiatief geen significant negatief effect plaats op de waarden en kwaliteiten van de Natura 2000 gebieden.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De brief van de provincie waarin zij hebben aangegeven dat er geen vergunning noodzakelijk is, is volledigheidshalve aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Reclamant 2, Stichting Ons Schellingerland

Zienswijze Coördinatieregeling
De coördinatieregeling is bij besluit van 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding tot het vaststellen van de coördinatieregeling was gelegen in het feit dat de rechtbank op 14 april 2017 beroepen tegen het eerste bouwplan gegrond heeft verklaard en daarbij heeft overwogen dat een nieuw besluit diende te worden genomen op de aanvraag. Hierbij zou toepassing moeten worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6. Met andere woorden, het coördinatiebesluit uit 2017 was bedoeld om mede op de gewijzigde aanvraag te beslissen en niet op het onderhavige ontwerpbestemmingplan en omgevingsvergunning hetgeen immers een nieuwe aanvraag betreft. De conclusie moet dan ook luiden dat ten onrechte gebruik wordt gemaakt van een coördinatiebesluit uit 2017. In een vergelijkbaar geval, de Manege Hoorn, heeft de Raad het toepassen van een coördinatieregeling afgewezen, onder meer omdat de rechtsbescherming in het geding komt. Gelet op deze bovengenoemde omstandigheden dient een nieuw coördinatiebesluit te worden genomen.

Reactie
De gemeenteraad heeft in 2017 het besluit genomen om in geval van het badhotel toepassing te geven aan de coördinatieregeling. De raad heeft dat besluit niet op enigerlei moment ingetrokken of gewijzigd. Vandaar dat dit formele besluit nog altijd binnen de procedure van kracht is en kan worden toegepast. Dat besluit wil niet meer zeggen dan dat de bestemmingsplanprocedure en de procedure voor verlening van de omgevingsvergunning gezamenlijk oplopen. Het besluit behelst geen inhoudelijk standpunt. Inhoudelijk heeft de raad op 15 september 2021 ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en heeft op die datum besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de procedure.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Kustpact
De plannen zijn in strijd met het Kustpact dat in 2017 door onder andere gemeentes is vastgesteld. S.O.S. moet constateren dat de nu voorgenomen recreatieve bebouwing langs de Noordzeekust van Terschelling in strijd is met de afspraken die zijn gemaakt in het Kustpact. Immers, het hotel, bestaande uit 3 verdiepingen met een bouwhoogte van 12,5 meter zal hoog uitsteken boven het duingebied en op grote afstand zichtbaar zijn.

Reactie
Zie A.1. en A.6. Het hotel met een hoogte van 12,5 m is planologisch op deze plek al die tijd aanwezig geweest. Met het aangepaste bouwplan komt er nu een hotel met een hoogte van 10,35 m. En vanuit Rijkswaterstaat is meegedeeld dat er geen strijd is met het Kustpact. De gemeente onderschrijft deze conclusie.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Natuurnetwerk Nederland
S.O.S. constateert dat de voorgenomen bouw op gespannen voet staat met het Barro, dat op 27 mei 2020 is geactualiseerd. Een toetsing geeft aan dat er geen significantie aantasting plaats vindt van het Natuurnetwerk, maar dat wordt door S.O.S. betwist. Het is evident dat realisering van het hotelplan een grote aantasting betekent van de natuurwaarden.

Reactie
De natuurwaarden zijn ter plaatse uitvoerig onderzocht. Op twee momenten is onderzoek gedaan waaruit is gebleken dat er geen zodanige natuurwaarden ter plaatse aanwezig zijn, die de bouw van het hotel in de weg staan. S.O.S. betwist die onderzoeken van deskundigen, maar geeft daarvoor geen inhoudelijke argumentatie ofwel een tegenadvies van een deskundige. De gemeente volgt daarom de gedane onderzoeken en de daarin getrokken conclusies. Datzelfde geldt voor de constatering dat het plan in strijd is met het Barro. Reclamant geeft daarvoor geen inhoudelijke argumenten, zodat er voor de gemeente, in aanvulling op hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan is geschreven, geen aanleiding is hier verder op in te gaan.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze afbakening terrein
De initiatiefnemer heeft het erfpachtterrein afgebakend en heeft daarbij mogelijk een gedeelte van het terrein "ingepikt". Voor vaststelling van het betreffende terrein zou de kadastrale grens van het erfpachtterrein eerst precies moeten worden vastgesteld, waarbij expliciet moet worden aangegeven dat het bouwvlak voor het nieuwe hotel geheel binnen de erfpachtgrens ligt en niet daarbuiten op grond in het bezit van andere overheidsorganisaties zoals Rijkswaterstaat/Domeinen. Ook moet de vraag worden beantwoord of de kadastrale grens wel overeenkomt met de grenzen vermeld in het bestemmingsplan.

Reactie
Voordat de bouw aanvangt, zal de gemeente de grens van het bouwvlak in het terrein uitzetten. Hierbij wordt tevens het Peil vastgelegd in het terrein. Bij het ontwerpen van het gebouw is op de tekentafel rekening gehouden met de grenzen van het bouwvlak, alsmede met de kadastrale grenzen. Er zal daarom geen sprake zijn van bouw op andermans gronden.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze behoefte aan hotel
S.O.S. betwist dat er behoefte bestaat aan een hotel. S.O.S. meent dat Terschelling over meer dan voldoende logiesmogelijkheden beschikt. In de Toekomstvisie 25 van de

gemeente is overwogen dat de Terschellinger kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen op Terschelling die passen bij de schaal van de omgeving. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering leggen mogelijk een grotere claim op de beschikbare ruimte. Dit is een wankel evenwicht waar de juiste balans in gevonden moet worden. Nieuwe horecabedrijven zijn in principe niet toegestaan. Maar aan bedrijven die horeca als ondergeschikte nevenactiviteit wensen wordt ruimte geboden. Echter, het gaat niet om ondergeschikte horeca, maar om een restaurant met 80 plaatsen, waar de appartementen plaats bieden voor 54 bedden. Dat maakt dat de Horeca als dominant moet worden aangemerkt en dus in strijd is met de Toekomstvisie. In het vigerend bestemmingsplan is al passend gebruik opgenomen met maximaal aantal van 30 logiesplaatsen. Nu wordt voorgesteld om voor 54 personen logies aan te beiden met een restaurant voor 80 personen, hetgeen voor S.O.S. onaanvaardbaar is.

Reactie
Op het moment dat de Toekomstvisie is geschreven, was de onderhavige hotellocatie al een decennialang bekend bestaand gegeven, dat als zodanig ook al die tijd in planologische en juridische zin in bestemmingsplannen was vastgelegd. Alle uitspraken die in de Toekomstvisie zijn gedaan, hebben dan ook raakvlakken met onderhavige locatie als zijnde een bestaande locatie. Er is geen sprake van een nieuw horecabedrijf.
Voorts wordt verwezen naar A.3.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze horecabeleid
De toelichting bevat de stelling dat er op dit moment een globaal evenwicht is tussen het aantal horecabedrijven en de druk die de aanwezigheid van horeca geeft op het woon- en leefklimaat en de natuur. Ook de ruimtelijke spreiding van de horeca sluit goed aan op de ruimtelijke en functionele zonering van Terschelling (Structuurplan Terschelling voorbij 2000). Gekozen wordt daarom om het aantal horecabedrijven als geheel niet te laten groeien. In een bijzondere situatie kan van dit principe worden afgezien, bijvoorbeeld bij een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie, en als dit ruimtelijk goed inpasbaar is. S.O.S. meent dat er geen sprake is van een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie en is niet goed ruimtelijk inpasbaar. S.O.S. wijst daarbij op het nabij gelegen Hotel Paal 8 dat een soortgelijke functie kent, maar al jaren wordt geplaagd door exploitatieverliezen. Dat maakt dat het aantal thans bestaande horecabedrijven niet moet groeien en realisering van het onderhavige bouwplan in strijd is met het Horecabeleid.

Reactie
Verwezen wordt naar de reactie hiervoor en onder A.3.. Nogmaals zij gezegd dat hier geen sprake is van een nieuwe horecalocatie en dat de locatie binnen het meest recente horecabeleid aanwezig is als een bestaande locatie. Die bestaande locatie is binnen het beleid mee geëvolueerd in de ontwikkeling van dat beleid in relatie tot de wijze waarop dat in bestemmingsplannen is vastgelegd, zoals het niet langer per locatie vastleggen van het aantal gasten of bedden, het werken met een categorie-indeling, en dergelijke. Daarmee is er in planologische zin sprake van beleidsmatige verschuivingen die geringe veranderingen met zich mee hebben gebracht ten opzichte van het meer dan 30 jaar oude, geldende bestemmingsplan. Die veranderingen passen binnen het beleid, omdat ze daar juist op zijn afgestemd.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze natuurwaardenonderzoek
Omdat de uitgevoerde veldbezoeken volgens de toelichting in 2017 plaatsvonden, is in 2021 nog een actualisatie geweest in de vorm van een Quick scan. Deze Quick scan leidt tot de volgende conclusie. Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel, is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslan niet nodig. S.O.S. meent dat een quickscan niet voldoende is op tot een actualisatie te komen. Gebleken is dat ter plaatse de gele zandhagedis voorkomt die speciale bescherming geniet op grond van de Wet natuurbescherming en dat derhalve een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is. Daarbij dient ook in ogenschouw te worden genomen, dat op het Noordzeestrand ten westen en oosten van de strandovergang een aanzienlijke strook met embryonale duinen tot ontwikkeling is gekomen met verdere ontwikkeling van groene stranden. Geconstateerd is dat in 2021 de kleine plevier heeft gebroed, waardoor het aannemelijk is dat ook de bontbekplevier aldaar broedt of zal broeden. Voorts is het effect van toename van de toeristische druk door de bouw van het hotel op deze strook niet goed onderzocht. Ook speelt inmiddels de voorgenomen ontwikkeling van het Punthoofd en bunkerdorp inclusief het aanleggen van een nieuw fietspad. Het voorkeurstraject van dit fietspad komt op de strandovergang van Midsland aan Zee precies uit tegenover de bouwlocatie. Beide projecten komen daarmee in elkaars vaarwater. Voorts komen bij realisering van beide projecten in korte tijd veel nieuwe verhuurobjecten in een betrekkelijk klein gebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Natura2000 vereist dat er een cumulatietoets wordt opgesteld waarin de effecten van beide projecten samen worden geanalyseerd. Een dergelijke toets is niet opgesteld en dat is van groot belang nu het beoogde fietspad hoe dan ook zal leiden tot toename van de toeristische druk op de in ontwikkeling zijnde groene stranden tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.

Reactie
Zie A.4. Voor cumulatie, zie A.8.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze
Een argument om medewerking te verlenen aan het bouwplan wordt ontleend aan verkregen rechten in het verleden. Echter, sinds 1986 is geen gebruik gemaakt van deze rechten en kunnen derhalve als verjaard worden beschouwd. Gelet op de aandacht die het gebied heeft gekregen op grond van de Wnb, het Kustpact e.d. had het in de rede gelegen om het Badhotel weg te bestemmen en zo in overeenstemming te brengen met rijks- en provinciaal beleid gericht op bescherming van de kuststrook en duinlandschap.

Reactie
In de planologie bestaat het fenomeen van verjaring niet. Zolang een recht binnen een bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat recht. De veranderende regelgeving die door reclamanten wordt genoemd, is voor de gemeenteraad geen reden geweest het planologisch recht weg te bestemmen en/of in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. In de Beheersverordening is het recht uit 1986 gecontinueerd. Die Beheersverordening is weliswaar niet langer voor dit perceel van kracht, maar op democratische wijze is besloten om het recht niet weg te nemen. Ook het feit dat er lange tijd geen gebruik van is gemaakt, is geen reden geweest om het recht weg te nemen. Met andere woorden mag worden geconcludeerd dat de gemeenteraad al die jaren de intentie heeft gehad dat op deze plek vanuit het historisch perspectief opnieuw een hotel gebouwd mag worden.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3, Stichting Duinbehoud

Zienswijzen
a) De gemeente beargumenteert het verlenen van medewerking aan het opnemen van een Badhotel in het bestemmingsplan aan planologische rechten uit het verleden. Vastgesteld moet echter worden, dat gedurende meer dan 25 jaar (1986-2013) geen gebruik is gemaakt van die planologische rechten. De gemeente had er op grond van deze (inmiddels verjaarde?) rechten ook voor kunnen kiezen om het Badhotel uit het bestemmingsplan 1986 weg te bestemmen. Dat zou meer recht doen aan het rijks- en provinciaal beleid voor de bescherming van het kustlandschap en het tegengaan van bebouwing in de duinen.
b) Ten aanzien van de omvang en exploitatie van het Badhotel moet worden opgemerkt, dat het huidige plan een forse uitbreiding is ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1986. In het bestemmingsplan 1986 was sprake van een restaurant-hotel met beperkte logies mogelijkheden. Als passend gebruik werd een maximum aantal van 30 bezoekers genoemd. Het huidige voorstel geeft ruimte aan logies voor 52 bezoekers. Dit is een forse en niet wenselijke uitbreiding van het bestemmingsplan uit 1986.
c) Ten aanzien van het hotel in de duinen van Midsland aan Zee moet worden geconstateerd, dat dit hotel van drie verdiepingen hoog een ernstige inbreuk maakt op het kustlandschap. Het hotel met een bouwhoogte van 12,5 meter zal hoog uitsteken boven het duingebied en op grote afstand zichtbaar zijn. De landschappelijke rust van het duinlandschap zal er ernstig door worden verstoord. Deze aantasting van het kustlandschap is in strijd met de afspraken uit het (landelijk) Kustpact, zoals ook is vastgelegd in de NOVI.
d) In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 2.2.3 “landschappelijke inpassing” blijft onvermeld, dat de bouw van het Badhotel een forse inbreuk maakt op het kustlandschap. Zowel vanaf het strand als vanuit de duinen zal het Badhotel vanwege het bouwvolume en de grote bouwhoogte vanaf grote afstand zichtbaar zijn en het huidige duinlandschap verstoren. Hiermee voldoet het bestemmingsplan niet aan de vereiste zoals gesteld in de overlegreactie van de provincie Fryslân en is het bestemmingsplan tevens in strijd met de regels van de Barro.
e) Ten aanzien van het hotel kan ook de vraag worden gesteld of er op een juiste wijze is getoetst aan het Barro. Dit Barro is op 27 mei 2020 geactualiseerd op grond van de afspraken die tussen de verschillende overheden zijn gemaakt en zijn vastgelegd in het Kustpact van 2017. Nieuw in dit Barro van 27 mei 2020 is een toetsing van de voorgenomen recreatieve bebouwing aan de kernkwaliteiten van het kustfundament (artikel 7.1). Uit de stukken blijkt niet, dat deze toetsing is uitgevoerd.
f) Uit bijlage 3 bij de toelichting (de landschappelijke inpassing) blijkt op geen enkele wijze, dat het Badhotel is ingepast in het duinlandschap. Het Badhotel steek duidelijk zichtbaar boven het duinlandschap uit en er zijn aan de voorzijde en achterzijde van het Badhotel geen pogingen gedaan om het bouwwerk in te passen in het duinlandschap.
g) Ten aanzien van het Badhotel in de duinen van Midsland aan Zee moet tevens worden geconstateerd, dat dit grotendeels wordt gebouwd binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Uit de stukken die ter inzage zijn gelegd blijkt niet, dat dit verlies van een (significant) oppervlakte natuurgebied elders wordt gecompenseerd. Dit is in strijd met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014. De stellingname dat het verlies van een x aantal vierkante meter NNN niet significant zou zijn wordt in de stukken die ter inzage zijn gelegd niet onderbouwd. En strikt genomen is het verlies van een x aantal vierkante meters goed en exact meetbaar, en dus wel degelijk significant.

h) Onduidelijk is waarom artikel 10 “algemene afwijkingsregel” is opgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan. Het betreft hier immers een gecoördineerde besluitvorming voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Hierbij zou je veronderstellen, dat beide procedures ook inhoudelijk goed op elkaar zijn afgestemd en er derhalve geen enkele argumentatie is te geven voor het opnemen van een algemene afwijkingsregel op basis waarvan in de omgevingsvergunning 10% kan worden afgeweken van de maatvoering in het bestemmingsplan. Hierbij het verzoek om artikel 10 te schrappen.
i) Ditzelfde geldt voor artikel 12.1 lid 2 (overgangsrecht bouwwerken). Het is onduidelijk met welke argumentatie in dit bestemmingsplan al ruimte wordt geboden om in de toekomst een omgevingsvergunning te kunnen afgeven waarbij de inhoud van het bouwwerk met 10% wordt vergroot. Door de coördinatie zijn bestemmingsplan en omgevingsvergunning immers 1 op 1 op elkaar afgestemd. Hierbij het verzoek om artikel 12.1 lid 2 te schrappen.

Reactie

a) In de planologie bestaat het fenomeen van verjaring niet. Zolang een recht binnen een bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat recht. De veranderende regelgeving die door reclamanten wordt genoemd, is voor de gemeenteraad geen reden geweest het planologisch recht weg te bestemmen en/of in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. In de Beheersverordening is het recht uit 1986 gecontinueerd. Die Beheersverordening is weliswaar niet langer voor dit perceel van kracht, maar op democratische wijze is besloten om het recht niet weg te nemen. Ook het feit dat er lange tijd geen gebruik van is gemaakt, is geen reden geweest om het recht weg te nemen. Met andere woorden mag worden geconcludeerd dat de gemeenteraad al die jaren de intentie heeft gehad dat op deze plek vanuit het historisch perspectief opnieuw een hotel gebouwd mag worden.
b) Zie A.3.
c) Zie A.1.
d) Zie A.1. Aanvullend kan worden gesteld dat zowel vanuit de provincie als vanuit het Rijk de zienswijze van reclamant niet wordt ondersteund. Als er sprake zou zijn geweest van strijd met provinciaal of rijksbeleid, dan had de provincie en/of het Rijk dat in een zienswijze kenbaar gemaakt. Daar is geen sprake van.
e) Zie A.6. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor de kustveiligheid en beheerder van het kustfundament. Met Rijkswaterstaat is de ontwikkeling voortdurend besproken. Rijkswaterstaat heeft meerdere malen aangegeven dat er geen bezwaren zijn vanuit het kustfundament of dat er anderszins beletselen zijn die voortvloeien uit de bescherming die in het Barro is geregeld.
f) Inpassing wil niet zeggen dat alles aan het zicht wordt onttrokken. De historische plekken boven op de duinen functioneren als landmarks, die juist zichtbaar mogen zijn. De landschappelijke inpassing ziet om die reden meer op de inpassing in het duingebied. Dat is mede ook in overleg met Staatsbosbeheer gebeurt. De deskundigheid die daarbij is betrokken en de wijze waarop dat in bijlage 3 is weergegeven, wordt door de gemeente niet in twijfel getrokken.
g) De locatie van het hotel is sinds jaar en dag in planologische en beleidsmatige zin een bestaande locatie. Dat geldt ook voor het NNN. De provincie is beheerder van het NNN. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Als er strijd was geweest met de regels van het NNN en/of met de provinciale verordening, dan had de provincie dat zonder meer ingebracht bij het opstellen van dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat het plan in relatie tot de NNN geen strijdigheden oplevert. Om die reden is er voor de gemeente geen reden te twijfelen aan de overeenstemming van dit plan met de regels en uitgangspunten van het NNN.
h) Artikel 10 is een standaardbepaling die in vrijwel alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. Een bestemmingsplan heeft een minimale werkingsduur van 10 jaar. Als het hotel er straks staat, vormt het bestemmingsplan het planologisch kader waarbinnen de regels voor de komende jaren voor het hotel zijn vastgelegd. Een bestemmingsplan moet

daarbij enige flexibiliteit toelaten om zaken aan te kunnen passen mocht daartoe aanleiding zijn. Om die reden wordt deze flexibiliteitsbepaling in bestemmingsplannen opgenomen. Het is nog altijd een afwijkingsbevoegdheid, dus er is geen verplichting om de bevoegdheid ook toe te passen. Dat waarborgt dat de bepaling alleen in uitzonderlijke situatie kan worden toegepast.

i) Ook het overgangsrecht is een standaardbepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening. Die bepaling heeft in dit kader niet veel betekenis, omdat er nu nog geen gebouw staat. Het overgangsrecht heeft geen betekenis voor het nieuw te bouwen hotel, omdat de bepaling daarop geen betrekking heeft.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4, Vereniging van Belangen van Midsland

Zienswijze hoofdstuk 2, de bestemmingsregel artikel 3.1, horeca categorie 4 en artikel 3.3, de specifieke gebruiksregels die het strijdig gebruik van deze bestemming beschrijven.
De specifieke gebruiksregels voor de bestemming horeca categorie 4, logies met drank - en maaltijdverstrekking ook aan derden, in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee 459A, begrenst het aantal kamers of onzelfstandige hotelappartementen en bedden c.q. hotelgasten niet. Het ontwerpbestemmingsplan maakt aldus een onbeperkt aantal hotelkamers, onzelfstandige appartementen of slaapzalen voor een onbeperkt aantal hotelgasten mogelijk. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 zijn de logiesmogelijkheden in het voorliggende ontwerp- bestemmingsplan onbeperkt verruimd. De gevolgen voor de omgeving van deze verruiming van logiesmogelijkheden zijn door het ontbreken van een maximering van het aantal logies ongewis. Deugdelijk, onafhankelijk onderzoek ernaar ontbreekt.

Reactie
Zie A3. Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten; artikel 4.8, Verkeer en parkeren
Hoofdstuk 4 artikel 8 gaat er vanuit dat de huidige inrichting van de wegen van en naar Midsland aan Zee voldoende is om het verkeer te verwerken dat het gevolg is van dit plan. Deze aanname is onterecht. De gevolgen voor het verkeer als gevolg van dit plan zijn onvoorspelbaar, omdat het ontwerpbestemmingsplan noch het aantal kamers of onzelfstandige hotelappartementen, noch het aantal hotelgasten begrenst.
Zeker is wel dat het realiseren en het functioneren van dit plan zullen bijdragen aan de verkeersbewegingen op het duin. Er ontbreekt een onderzoek naar de cumulatie van verkeerseffecten door het realiseren van andere ruimtelijke plannen in dit gebied, met name het plan voor een fietspad langs/door de Margotstelling en de ontsluiting en ontwikkeling van het hotel Punthoofd langs dit pad. De Vereniging van Belangen van Midsland aan Zee heeft

de steeds grotere zorgen over de verkeersveiligheid op de strandovergang meermaals onder de aandacht van de gemeente Terschelling gebracht.
Voorts is er in hoofdstuk 4, artikel 8, geen rekening gehouden met de fluctuaties in de verkeersbewegingen als gevolg van de seizoenen, het verkeer op de strandovergang tijdens het winterseizoen (strand-rijden) en het zomerseizoen (badgasten). Het bezwaar richt zich tegen de wijze waarop de verkeerseffecten van dit plan worden geraamd, omdat deugdelijk onderzoek naar de huidige situatie, de effecten daarop door de onbegrensde mogelijkheden die dit ontwerpbestemmingsplan biedt en het realiseren en functioneren van het badhotel, evenals onderzoek naar de verkeerseffecten als gevolg van de ontsluiting van het Punthoofd via de Margotstelling in de nabije toekomst en het effect van seizoens-fluctuaties in het reguliere gebruik van de strandovergang van Midsland aan Zee ontbreekt.

Reactie
Verwezen wordt naar de reactie hiervoor daar waar het over de onbegrensde mogelijkheden gaat. Voor de verkeersaspecten wordt verwezen naar A.2. Daaruit blijkt dat de gemeente wel degelijk actie heeft ondernomen en dat er de nodige veranderingen bij de strandovergang gerealiseerd gaan worden ter bevordering van de veiligheid van de gebruikers.
De ontsluiting van het Punthoofd vindt plaats via Badweg Formerum. Het aanleggen van een fietspad is inmiddels niet langer aan de orde. De vrije betreedbaarheid van het gebied verandert niet. Voor cumulatie zie verder A.8.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5

Zienswijze
In 1978 heeft Dhr. Rijf reeds een verzoek gedaan voor de bouw van het badhotel. Ook toen al deed dit verzoek erg veel stof opwaaien en uiteindelijk leidde dit na uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon (09-01-1985) tot de Correctieve herziening ex art. 30 W. van het bestemmingsplan Midsland aan Zee Code 85-64-04/ 23-08-85 en het nu vigerende bestemmingsplan uit 1986. De Kroon heeft uitspraken gedaan omtrent de te stellen eisen aan het ontwerp en deze zijn verwoord in artikel 6 van bovengenoemd document. Dit betreft zowel eisen aan de bouw als aan het toegestane gebruik. In het huidige bestemmingsplan worden de bouwvoorschriften zoals verwoord in artikel 6 in acht genomen, maar door de uiterste grenzen hiervan op te zoeken ontstaat er een kolossaal gebouw op het duin en zeker niet, zoals het bestemmingsplan wil doen geloven, een klein hotel met restaurant functie, dat qua uitstraling past bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. De gebruiksvoorwaarden uit artikel 6 zijn grotendeels verdwenen en de grootte van de hotelkamers (gem. grootte rond de 50m2) doet nu al denken aan appartementen. In plaats van 30 gasten is er plek voor 54, bijna het dubbele. Er is op deze wijze geen enkele bescherming tegen het opvoeren van het aantal bedden in de toekomst. Aanpassing aan de gebruiksvoorwaarden van artikel 6, zoals een maximum van 30 logés, zou het mogelijk maken het gebouw te verkleinen en de kans op meer overlast in de toekomst beperken.
In het nieuwe bestemmingsplan wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen. Er zijn parkeerplaatsen op loopafstand van het hotel, maar het is wel erg naïef om te denken of bewust onderschat dat gasten niet naar het hotel zullen rijden om mensen en/of bagage af zetten alvorens hun auto te parkeren. Ook zou het reclamant zeer verbazen als het personeel werkelijk met vier personen in één auto naar het hotel zal komen. Dit strookt totaal niet met de inzichten in het mobiliteitsbeeld 2019 van de overheid. Verder wordt er gesteld dat slechts 30% van de toeristen een auto mee naar Terschelling neemt. De doelgroep van het hotel is echter gericht op het hogere segment en dat is juist de groep die er zeer waarschijnlijk voor kiest om wel een auto mee te nemen. Dit alles zal leiden tot veel meer verkeersbewegingen dan beweerd wordt - met alle gevolgen van dien. Mocht het

aantal bedden daarbij in de loop van de tijd ook nog verhoogd worden, dan zal dat ook nog verhoging van het middelzware en zware verkeersbewegingen tot gevolg hebben, o.a. door meer vervoer van linnengoed, etenswaar en vuilafvoer.
Terschelling is één van de unieke locaties die bekend staat om zijn 'dark sky' wat conform de toekomstvisie van TS25 is. Er wordt door de bewoners van Midsland aan Zee gericht gewerkt om zo weinig mogelijk 'lichtvervuiling' te veroorzaken. Een groot badhotel met drie bouwlagen boven op het duin met zoveel grote raampartijen zal daar zeker een zeer negatief effect op hebben.
Voorts wordt gesproken over 54 bedden. Op basis van uitgevoerd behoefteonderzoek wordt uitgegaan van gemiddeld zo'n 19 hotelgasten per weekdag. De vraag is of een hotel met deze bezettingsgraad rendabel kan zijn.
In het rapport over de effecten op de natuurwaarden wordt gemeld dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van beschermde dieren. Het rapport geeft een geldigheid van 3 jaar aan. Het bijbehorende veldonderzoek vond plaats in de zomer van 2017. Middels een quickscan met 1 bezoek op 17 augustus 2021 zou dit rapport afdoende geactualiseerd zijn. Op waarneming.nl is echter wel melding gemaakt van waarnemingen van de Rugstreeppad en ook de Zandhagedis in het gebied Midsland aan Zee. Deze waarnemingen lijken een uitgebreider inventarisatieonderzoek noodzakelijk te maken.
Naast bovenstaande zullen reclamanten ook persoonlijk veel nadeel van het badhotel ondervinden. Hun zomerhuizen liggen onderaan het duin waarop het badhotel gepland staat en zij zullen erg in hun privacy geschaad worden. Vanuit veel kamers van het badhotel kan er vooral bij huisje Doornwijck eenvoudig naar binnen worden gekeken, waardoor zij veel vrijheid kwijtraken. Omdat het huidige ontwerp een stuk groter is dan het oorspronkelijk hotel en dichter bij ons gepland staat zal dit zeker het geval zijn. Ook het uitzicht zal desastreus veranderen. In plaats van het uitzicht op de natuur van de duinen, zullen reclamanten op moeten kijken naar een groot hotel wat 12,5 meter hoog boven het duin uit torent.
Concluderend wordt verzocht:

- in de nieuwe omgevingsvergunning en het nieuwe bestemmingsplan vast te houden aan eerder opgelegde gebruikseisen uit artikel 6 van het huidige bestemmingsplan, waaronder maximaal 30 logiesplaatsen.
- Een herbeoordeling van de noodzaak om een hotel met 3 bouwlagen boven op het duin te plaatsen.
- Een onafhankelijke deskundige in te schakelen om te beoordelen of een uitgebreider inventarisatieonderzoek noodzakelijk is ten aanzien van de aanwezigheid van de Rugstreeppad dan wel de Zandhagedis.
- Een voorlopige voorziening te treffen zolang bovenstaand niet is geëffectueerd.

Reactie
Voor de toename van het aantal gasten wordt verwezen naar A.3. Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert. Voor wat betreft de omvang, die in afwijking van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, qua bouwhoogte bijna 2 m lager wordt, is er, gekeken naar de oppervlakte en de gemiddelde omvang van hotels elders, hier sprake van een hotel van beperkte omvang met een restaurant.
Voor de verkeersbewegingen wordt verwezen naar A.2. en voor de lichthinder naar A.7.
De natuurwaarden zijn door een onafhankelijk deskundige onderzocht. Verwezen wordt naar A.4.
Al decennialang ligt er een planologische mogelijkheid om op deze plek een hotel te bouwen. Dat hotel had er inmiddels ook al decennia kunnen staan. De mogelijke bouw is voor reclamanten voorzienbaar geweest. Dat dit nu pas gebeurt, wil niet zeggen dat het recht er al

die tijd niet heeft gelegen. Er kunnen geen rechten aan een vrij uitzicht of privacy worden ontleend vanuit de bestaande feitelijke situatie. In planologische zin is er al die tijd een hotel geweest met de afmetingen die het nu krijgt. De gemeenteraad heeft daarmee ingestemd. De nu ingediende zienswijzen geven de gemeenteraad de gelegenheid om dit besluit nog eens in heroverweging te nemen. Een voorlopige voorziening kan de gemeente niet treffen. Mochten reclamanten desalniettemin van mening zijn dat zij waardedaling van hun eigendom ondervinden, dan kunnen zij na onherroepelijk van het bestemmingsplan planschade vragen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6

Zienswijze
Dit plan verandert Midsland aan Zee definitief van een landelijk en kleinschalig deel van het eiland door een volkomen buiten proporties gebouw, dat er blijft staan als de huidige beleidsmakers allemaal uit beeld zijn verdwenen. Eilanders en gasten blijven dan nog lange tijd met dit project opgezadeld. Dit plan mist elke verbinding met het landelijke karakter. Het ontbreken van professionele impressies van de inpassing in het landschap bevestigt de frictie tussen passend en niet passend. Dit geeft ernstig te denken omdat er zeer relevante informatie wordt achtergehouden. Over de beweegredenen voor de instemmende medewerking van Gemeente, Staatsbosbeheer, Provincie, Hus en Hiem en Rijkswaterstaat valt slechts te gissen. Het onderhavige plan staat ook niet op zichzelf, er is sprake van het verleggen van een fietspad tussen Formerum aan Zee en Midsland aan Zee en er is ook sprake van een groot project in Formerum aan Zee alsmede van de bunkers tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Deze projecten dienen niet afzonderlijk maar in samenhang te worden beschouwd ook als de planning niet helemaal samenvalt.

Reactie
Verwezen wordt naar A.1., A.3. en A.8. Feitelijk zal het hotel een tijdlang impact hebben op de beleving zoals de mensen die nu gewend zijn. Een ingreep van enige omvang in de fysieke leefomgeving vraagt altijd van mensen een periode van gewenning. Dat laat onverlet dat het hotel er beleidsmatig en planologisch al decennialang heeft gestaan. Vanuit die invalshoek verandert er in Midsland aan Zee niets. Daar heeft planologisch altijd een hotel gestaan, dat nu feitelijk ook gerealiseerd zal gaan worden.
Daarbij wordt geen enkele informatie achtergehouden. Het bestemmingsplan zit juist vol informatie. De beweegredenen zijn openbaar en kunnen door alle genoemde instanties worden bevestigd.
Voor cumulatie zie A.8.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze over de gepubliceerde documenten.
Deze zienswijze is in feite een herhaling van de zienswijze hiervoor, maar geeft een uitwerking van de indrukken die reclamant heeft van de medewerking van de verschillende instanties en de beweegredenen die daar mogelijk achter kunnen zitten.
Reclamant constateert dat op basis van de aanmeldnotitie een plan-mer noodzakelijk is.
Reclamant brengt voorts enkele onjuistheden met betrekking tot het bestemmingsplan in.
Tot slot geeft reclamant aan dat het ontbreken van impressies bedoeld is om te versluieren wat de daadwerkelijk omvang van de hotel wordt.

Reactie

Onverlet hetgeen de gemeente vindt van het op niet hard te maken gronden suggereren van achtergehouden informatie en beweegredenen, is de gemeente van mening dat ieder genoemd orgaan haar eigen verantwoordelijkheid in deze heeft en ook heeft genomen. Alle relevante instanties zijn geraadpleegd en hebben een oordeel over dit plan kunnen en mogen geven. Daarmee is er een breed gedragen plan ontstaan, dat geen strijd oplevert met de belangen, waarden en regels waarvoor die instanties staan. Er is geen enkele grond aangevoerd op basis waarvan de gemeente zou kunnen twijfelen aan de oprechtheid van beoordeling van de genoemde instanties.
De aanmeldnotitie is door een deskundige opgesteld en beoordeeld. Reclamant voert in de zienswijze geen overtuigende argumenten aan op grond waarvan de getrokken conclusies in het plan onjuist zijn. De gemeente heeft dan ook geen twijfels over de juistheid van de getrokken conclusies in de aanmeldnotitie.
Deze onjuistheden zijn een interpretatie van reclamant en worden niet ondersteund door de instanties die daarover gaan. Op pagina 37 van het bestemmingsplan is de laatst gewijzigde tekening van RWS weergegeven, d.d. 14-02-2017. Dat is de meest recente kaart die van RWS is verkregen.
Er zijn vele bouwtekeningen onderdeel van de omgevingsvergunning. Uit die bouwtekeningen in samenhang met het bestemmingsplan is meer dan voldoende de omvang en impact te beoordelen. Daarmee wordt niets achtergehouden en komt er ook dus niets anders dan nu is aangevraagd.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze impressies van het beoogde badhotel
Vanwege het ontbreken van impressies heeft reclamant die zelf gemaakt. De instanties kunnen het plan goed beoordelen zonder impressies, maar volgens reclamant de bewoners van Midsland aan Zee niet.

Reactie
De gemeente neemt de impressies voor kennisgeving aan, maar baseert zich in haar oordeel op de tekeningen die bij de aanvraag horen. Die zijn zonder meer juist en geven voldoende beeld van de omvang van het hotel zoals dat er gebouwd gaat worden. De impressies van reclamant geven geen reden voor een ander oordeel. Nogmaals moet hier gezegd dat het uiteindelijke bouwplan uitgaat van een hotel met een bouwhoogte die ruim 2 m lager wordt dan het plan dat ter inzage heeft gelegen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze primaire zeekering op Terschelling
Reclamant beschrijft uitvoerig de totstandkoming van het tracé van de primaire zeekering. Voorts voert reclamant allerhande argumenten aan waarom dat tracé niet klopt en waarom deze in strijd is met de Waterwet.

Reactie
Al hetgeen reclamant inbrengt, is tot dusver door niemand bevestigd. Dit is een subjectieve interpretatie van de gang van zaken en de genomen besluiten. Zowel Rijkswaterstaat als de provincie hebben voortdurend aangegeven dat dit plan gerealiseerd kan worden en dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de primaire waterkering. Ook vanuit het Ministerie is geen signaal ontvangen dat er iets niet juist zou zijn. De gemeente heeft dan ook geen twijfel dat er strijd is met de regels voor de kustveiligheid en de regels voor de primaire waterkering.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reclamant 7

Zienswijze
Reclamant maakt bezwaar tegen de omvang van het hotel, waarbij de duinen en de zeekering aangetast worden. Voorts treedt er lichtvervuiling op door het hotel en ook door de toename van verkeer. Er zijn nu al onveilige situaties als gevolg van het verkeer. Door de toename van verkeer neemt de kans op ongelukken toe.

Reactie
Zie de reacties hiervoor en onder Algemeen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Reclamant 8

Zienswijze
Voor het toelaten van het hotel zouden kaders moeten worden gesteld in verband met de natuur, de zeekering, de lichtvervuiling en geluidoverlast. Dus het verbreden van de strandovergang en het plaatsen van lichtmasten. De veiligheid van de strandovergang is nu al in geding.
De gemeente zou ook een keer nee moeten kunnen zeggen. De waarden van Terschelling worden aangetast door steeds maar meer te bouwen. Terschelling wordt daarmee steeds minder aantrekkelijk voor mensen om naartoe te komen.
De gemeente moet zorgen dat het donker blijft, en dat de veiligheid gegarandeerd blijft en dat onrust en lawaai wordt tegengegaan. De waarden van de natuur, donkerte en rust verdienen bescherming.

Reactie
Zie de reacties hiervoor en onder Algemeen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Reclamant 9

Zienswijze Barro
In paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting staat opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan gelet op de bestemming ‘Natuur’ niet in strijd is met het Barro. Reclamanten kunnen dit niet volgen en lichten dit als volgt toe.
De locatie maakt onderdeel uit van het Kustfundament. Op grond van artikel 2.3.4 Barro kan een bestemmingsplan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uitsluitend worden vastgesteld voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

a) de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
b) het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Gelet op het bovenstaande is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Natuur” opgenomen. Volgens de plantoelichting zijn binnen deze bestemming geen bouwmogelijkheden opgenomen, zodat geen spanning ontstaat met de primaire waterkering of de beschermingszone daarvan. Op grond van artikel 4.2.2 van de planregels kunnen evenwel binnen de bestemming ‘Natuur’ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd, waaronder erfafscheidingen (tot een hoogte van 1 meter) en overige bouwwerken (tot een hoogte van 6 meter). Deze bouwwerken kunnen de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament en het onderhoud, de veiligheid en de mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering in gevaar brengen. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 2.3.4 Barro.
De locatie maakt voorts deel uit van het Waddengebied. Op grond van artikel 2.5.6 Barro geldt het volgende voor een bestemmingsplan dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten zoals opgenomen in artikel 2.5.2 Barro:

- Er dient een beoordeling te worden gemaakt naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee (artikel 2.5.4 Barro);
- Het bestemmingsplan maakt geen nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk die significante negatieve gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, tenzij:
    - sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, waaronder worden begrepen redenen van sociale of economische aard, argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid,
    - de openbare veiligheid of bereikbaarheid of sprake is van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
    - geen reële alternatieven voorhanden zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten, en o de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt (zie artikel 2.5.5 Barro).

Vaststaat dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan een forse inbreuk maken op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 Barro. Het nieuwe hotel en restaurant zullen immers een grote negatieve impact hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid (met inbegrip van de duisternis) van het gebied. Op grond van artikel 2.5.5 Barro is dit niet toegestaan, tenzij sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven voorhanden zijn en de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt. Op geen enkele wijze is onderbouwd of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Reactie
De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, naast de al decennialang als zodanig bestaande ruimtelijke en planologische aanvaardbaar geachte aanwezigheid van een hotel op deze plek, wijken qua bouwmogelijkheden niet significant af van de geldende planologische regelingen ter plaatse. De bouwruimte voor het hotel is vrijwel gelijk aan het geldende bestemmingsplan. De nokhoogte en het oppervlak zijn ongewijzigd, waarbij in het nu gekozen plan de nokhoogte nog ruim 2 m lager wordt. De geringe en ondergeschikte afwijkingen in onder meer de goothoogte ten opzichte van hetgeen er qua hoofdbouwmassa al planologisch is toegelaten, hebben geen negatieve invloed op het kustfundament en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Ook de bouwmogelijkheden binnen de bestemming ‘Natuur’ zijn afgestemd op de bestemming ‘Natuur’ zoals die voor het aansluitende duingebied in de aangrenzende Beheersverordening zijn vastgelegd. Van het Rijk zowel als van de beheerder van het kustfundament is aangegeven dat de regelingen

geen afbreuk doen aan het kustfundament of anderszins de veiligheid van de waterkering aantasten.

Er wordt eveneens geen afbreuk gedaan aan de regels voor het Waddengebied, zoals opgenomen in het Barro. Zie A.1. en A.3. In het bestemmingsplan is ruimschoots aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het hotel op deze locatie. De ondergeschikte wijziging in gebruiksmogelijkheid waarbij het aantal gasten niet exact is vastgelegd, doet geen afbreuk aan de bescherming van het Waddengebied. De overige genoemde impact van het hotel is een bestaand gegeven, dat in planologische zin al lange tijd aanwezig is. In het ontwerpbestemmingsplan is dat bestaande planologische recht en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening opnieuw vastgelegd en bevestigd. Daarbij is gebleken dat het Barro zich hier niet tegen verzet. Daarom is een toets aan de voorwaarden niet aan de orde en kan worden geconcludeerd dat aan de uitgangspunten van het Barro wordt voldaan.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ladder voor duurzame verstedelijking
Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte aan de nieuwe ontwikkeling is niet afdoende onderbouwd. Voorts is het aanbod niet op de juiste wijze afgezet tegen de vraag. Reclamanten lichten dit als volgt toe.
In de plantoelichting (paragraaf 3.1.2) is opgenomen dat het bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Blijkens de toelichting kan hieruit de conclusie worden getrokken dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Deze redenering gaat niet op. Het percentage van 21% kan voortkomen uit allerlei verschillende oorzaken, bijvoorbeeld het feit dat de natuurminnende bezoekers van Terschelling minder graag in hotels verblijven. Of omdat er op Terschelling een groter aanbod is van vakantiehuisjes dan op de andere eilanden, hetgeen dan juist voor het tegenovergestelde zou pleiten, namelijk dat er minder behoefte bestaat aan hotels op Terschelling.
De gemeente miskent met deze onderbouwing bovendien dat de behoefte op objectieve wijze en aan de hand van voldoende actuele, concrete en cijfermatige gegevens dient te worden beschreven. Bij deze beschrijving moet tevens worden onderbouwd wat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling zal zijn. Vervolgens moet worden gemotiveerd welke vraag in dit gebied bestaat, om die vraag vervolgens af te zetten tegen het reeds bestaande aanbod.
Blijkens het onderzoek dat is bijgevoegd bij de plantoelichting (zie bijlage 4) zou er een behoefte bestaan aan 39 hotelkamers. Dat is op zichzelf al niet heel veel. Cliënten vragen zich af of daarbij wel rekening is gehouden met de nog te realiseren hotelkamers die mogelijk nog in de pijplijn zitten en nog kunnen worden gerealiseerd op basis van de harde dan wel zachte planvoorraad. Blijkens het gemeentelijke horecabeleid is daar namelijk sprake van: in het beleid staat dat in de vigerende bestemmingsplannen nog planologische ruimte is voor de hotelsector (p. 24). Tevens wordt in het beleid opgemerkt dat het uitblijven van initiatieven wijst op een zekere verzadiging van de markt, en dat de planologische restcapaciteit in bestemmingsplannen kan worden afgebouwd
Voorts is van belang dat de Locatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit betekent dat gemotiveerd had moeten worden waarom niet in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. In de plantoelichting staat dat het bestaande aanbod aan de Noordzeekust zeer beperkt is en dat juist door zich daar te vestigen, het hotel onderscheidend zou kunnen zijn ten opzichte van het bestaande aanbod hotels op het eiland. Dit is volgens cliënten een cirkelredenering. Het bestaande aanbod hotels aan de Noordzeekust is nu juist beperkt omdat dit gebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt en

omdat sprake is van beschermd natuurgebied, waar niet zomaar mag worden gebouwd. De gemeente lijkt hiermee bovendien te miskennen dat de hoofdregel is dat bebouwing eerst moet worden ingepast in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het bovenstaande is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro voorbereid.

Reactie
Zie A.4. voor de relatie met het horecabeleid. Onderhavige locatie is een bestaande locatie binnen het horecabeleid en moet als zodanig ook binnen dat beleid gelezen worden. Er is beleidsmatig zowel als planologisch geen sprake van een nieuwe locatie (zie ook reacties hiervoor).
Voor de keuze voor het doorlopen van een ladderonderbouwing speelt een rol dat - hoewel sprake is van een al erg lang bestaand planologisch recht voor een stedelijke functie en in die zin ook een juridisch bestaande situatie - daar geen ladderonderbouwing onder ligt, en dus voor het actuele planvoornemen van het badhotel het wenselijk is om alsnog middels de ladder de aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te tonen.

Stedelijke ontwikkeling is nieuw

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast. Inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan

Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl is.

De keuze voor een ladderonderbouwing is zekerheidshalve genomen vanwege een oud planologisch recht ten aanzien van moderne wet- en regelgeving en vanwege eerdere vernietigde vergunningverlening. Vanuit die basis is het beter geacht de plannen wel aan een laddertoets te onderwerpen en in dat kader ook te motiveren, ondanks het gegeven dat het naar de letter waarschijnlijk niet nodig was geweest.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze provinciale verordening
Artikel 2.1.1 van de Verordening bepaalt dat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf moet omvatten waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze: a) het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond,

netwerken en nederzettingspatronen; en b) het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Deze afweging heeft ten onrechte niet plaatsgevonden.
Voorts bepaalt artikel 2.1.1 lid 2 van de Verordening dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied zo nodig regels stelt die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Bovendien dient een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied op grond van artikel 2.1.1 lid 3 onder c van de Verordening te voorzien in een zorgvuldige inpassing van een nieuwe recreatieve voorziening of uitbreiding van een recreatieve voorziening. Dit is niet gebeurd.
Voorts is er sprake van strijd met artikel 2.3.1 van de Verordening. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Deze motivering ontbreekt vooralsnog.
Ook is er sprake van strijd met artikel 5.7.2 van de Verordening, dat bepaalt dat in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, onderbouwd wordt op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze onderbouwing ontbreekt.
Tot slot is van belang dat de Locatie binnen de ecologische hoofdstructuur (“EHS”) ligt. Artikel 7.1.1 van de Verordening bepaalt in dat kader dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de EHS voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden. Cliënten menen dat hiervan geen sprake is bij de ontwikkeling van een hotel. Er is geen sprake van de uitzonderingsmogelijkheden die genoemd worden in artikel 7.1.3 Verordening, zoals een groot openbaar belang.

Reactie
In zijn algemeenheid kan hier worden gesteld dat de provincie het plan heeft beoordeeld en met het plan heeft ingestemd. De provincie heeft weliswaar een zienswijze ingediend, maar dat gaat om enkele specifieke aspecten, die niet zodanig zijn dat daarmee het plan niet aanvaardbaar moet worden geacht. Bovendien acht de gemeente die zienswijzen binnen dit specifieke kader niet gegrond. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van de provincie.
De provincie is zeer kritisch in de toetsing van het provinciaal beleid en het voldoen van bestemmingsplannen aan de provinciale verordening. Daar waar de provincie niet heeft aangegeven dat er strijd is met haar verordening, mag de gemeente er vanuit gaan dat die strijd er ook niet is. In die zin volgen wij reclamanten niet in hun redeneringen omtrent de vermeende strijdigheden.

In relatie tot hetgeen is geregeld in artikel 2.1.1. moet hier opnieuw worden gesteld dat er geen sprake is van nieuw in te richten locatie. Zie A.1. en A.3. Zowel beleidsmatig als planologisch is hier al decennialang sprake van een bestaande locatie. Binnen de nieuwe regels moeten de bestaande locaties als zodanig worden gerespecteerd. Bij het ooit vastleggen van de beleidsmatige en planologische ruimte is de afweging gemaakt dat een hotel hier toelaatbaar is, mede ook vanuit de historische context. Desalniettemin is in het bestemmingsplan ruimschoots aandacht besteed aan die aspecten die naast het gegeven van een bestaande locatie van belang zijn voor de inpassing in het gebied zoals dat er nu ligt. Dat gebied heeft zich ontwikkeld sinds het hotel hier heeft gestaan en sinds de tijd dat het voortdurend in nieuwe planologische regiems is opgenomen. Om die reden is er een relatie gelegd tussen de nieuwbouw en het landschap zoals dat er nu ligt. In het plan is aangetoond dat er vanuit dat bestaande gegeven voldoende aanleiding is te veronderstellen dat het hotel op een goede wijze in het gebied ingepast kan worden.

Er is dan ook geen relatie met zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ruimte is al gebruikt en wordt bestendigd. Ook de relatie met het stedelijk gebied is niet aan de orde. Er ligt een bestaand planologisch recht buiten het bestaand stedelijk gebied en dus is het beoordelen van een eventuele locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet aan de orde.

Voor 5.7.2. en 7.1.1. kan opnieuw worden aangegeven dat er geen strijd is omdat er sprake is van een bestaande situatie. Daarmee maakt de locatie als zodanig deel uit van de bestaande planologische recreatie en is de locatie ook een bestaande bebouwde locatie binnen het NNN, Natuurnetwerk Nederland, voorheen EHS.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze omgevingsverordening
In de plantoelichting (zie paragraaf 3.2.4) wordt tevens verwezen naar de ontwerp Omgevingsverordening Fryslan (hierna: “Ontwerpverordening”) die eerder dit jaar ter inzage heeft gelegen. Blijkens de website van de provincie Friesland zal de vaststelling van deze omgevingsverordening in het tweede kwartaal van 2022 plaatsvinden. Dit betekent dat vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan mogelijk plaatsvindt na vaststelling van de Ontwerpverordening en daarom daaraan getoetst dient te worden. In dat geval geldt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikelen 2.1, 2.2, 2.5 en 2.10 van de Ontwerpverordening. Reclamanten menen bovendien dat de raad nu reeds rekening dient te houden met de inhoud van de Ontwerpverordening, nu deze het door de provincie gewenste ruimtelijk kader weergeeft. In dat kader is met name artikel 2.2 van de Ontwerpverordening van belang, dat bepaalt dat niet kan worden voorzien in nieuwe functies of uitbreidingen van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, tenzij kan worden onderbouwd dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte en het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel en waarom die functie niet redelijkerwijs binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan, zoals ook is onderbouwd in par. III.2 hiervoor.

Reactie
Verwezen wordt naar de reactie hiervoor, waarin wordt gesteld dat er sprake is van een bestaande locatie en dat de provincie in haar beoordeling van het plan niet heeft aangegeven dat er strijd is met de komende Omgevingsverordening. De gemeente heeft die beoordeling zelf eveneens gedaan en is tot de conclusie gekomen dat het plan niet strijdig is met de nieuwe Omgevingsverordening. Er is in planologische zin geen sprake van een nieuwe functie. Bovendien is er sprake van een bestaand planologisch recht dat mogelijkheden biedt om gebruik te maken van het bestaande bouwperceel. In die zin is er geen aanleiding om als gevolg van enkele ondergeschikte aanpassingen de locatie te verplaatsen. Daarenboven is in de toelichting op het bestemmingsplan voldoende onderbouwd dat het hotel voorziet in een behoefte. Het feit dat de provincie ook niet spreekt van enige strijdigheid, bevestigt de juistheid van de beoordeling.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze water
<u>Wetterskip</u>
Het Wetterskip heeft op 5 september 2017 een advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 12 bij de plantoelichting gevoegd. Dit advies is echter gebaseerd op een eerdere versie van het planvoornemen, het huidige plan wijkt hiervan af. Bovendien dient de toetsing van het

Wetterskip zich niet te richten op een concreet bouwplan zoals nu is gebeurd, maar op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op dit alles menen cliënten dat een nieuw advies van het Wetterskip benodigd is. Blijkens paragraaf 4.10 van de plantoelichting heeft het Wetterskip in haar advies de volgende (uitvoerings)maatregelen overwogen:

- Het aanleggen van voorzieningen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grondkoffer;
- Het emissievrij zijn van de bouwwijze en onderhoudstechnieken;
- Het bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal, en
- Het zoveel mogelijk gescheiden afvoeren van regenwater en rioolwater.

Onduidelijk is op welke wijze bovenstaande maatregelen in het ontwerpbestemmingsplan zijn verdisconteerd c.q. geborgd. Graag ontvangen cliënten hierover meer informatie.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft op 17 juni 2015 advies uitgebracht, zie ook bijlage 13 bij de plantoelichting. Ook dit advies is – ten onrechte - op een eerdere versie van het planvoornemen gebaseerd. Bovendien dient de toetsing van Rijkswaterstaat zich niet op een concreet bouwplan, maar op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan te richten. Gelet hierop menen cliënten dat een nieuw advies van Rijkswaterstaat benodigd is. In het advies zijn enkele voorwaarden gesteld waaraan de initiatiefnemer van het bouwplan moet voldoen:

a) In het bouwplan is geen kelder voorzien;
b) Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans en er wordt geen zand van de bouwplaats afgevoerd, en
c) Gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, moeten er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstige hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn erop gericht om de natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Uit het advies blijkt dat de vergunningsaanvrager (en erfpachter) destijds schriftelijk heeft bevestigd bovenstaande voorwaarden niet bezwaarlijk te vinden. Deze bevestiging zag echter op het oude bouwplan. Onduidelijk is of vergunningsaanvrager (en erfpachter) nog steeds met bovenstaande voorwaarden kan instemmen. Een bevestiging hiervan – gekoppeld aan de huidige aanvraag – ontbreekt vooralsnog. Voorts is onduidelijk op welke wijze voorwaarden b. en c. in het ontwerpbestemmingsplan zijn verdisconteerd c.q. geborgd.

Tussenconclusie water

Door het ontbreken van actuele adviezen van het Wetterskip en Rijkswaterstaat – gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan - is het plan wat betreft het wateraspect onuitvoerbaar.

Reactie

Wetterskip

Het Wetterskip kijkt naar het totaal oppervlak dat met het plan mogelijk kan worden verhard en waarvoor vervolgens maatregelen getroffen moeten worden om problemen met water te voorkomen. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt met het voorheen geldende planologische regiem, omdat op basis daarvan de verharding ook al realiseerbaar was. Dat theoretisch mogelijk te verharden oppervlak is met het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd. Daarmee kan het advies nog steeds worden gebruikt en is dat nog altijd relevant en gebonden aan dit specifieke bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat

Hiervoor geldt hetzelfde als bij het Wetterskip. De maximale mogelijkheden van het plan zijn niet gewijzigd. Overigens is Rijkswaterstaat recent nog om bevestiging van hun eerdere standpunt gevraagd en is hun gevraagd in hoeverre zij inmiddels een andere mening zijn toegedaan. Rijkswaterstaat heeft het eerdere standpunt bevestigd. Zij kan nog immer instemmen met het bestemmingsplan en blijft daarvoor de genoemde voorwaarden

hanteren. In de aanvaarding daarvan door de initiatiefnemer is niets gewijzigd. De laatste twee voorwaarden behoeven niet noodzakelijkerwijs een plek in het bestemmingsplan, omdat deze zien op de uitvoering dan wel op activiteiten die planologisch niet relevant zijn. Deze kunnen tussen initiatiefnemer en Rijkswaterstaat worden afgesproken en eventueel worden vastgelegd.
Tussenconclusie water
De beide adviezen zijn nog altijd actueel. Er is geen wezenlijke verandering in de feiten en omstandigheden, zodat het plan op het aspect water nog altijd uitvoerbaar is.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze horecabeleid
Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een van de belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijk horecabeleid, namelijk het borgen van een plezierig woon- en leefklimaat, het leveren van een positieve bijdrage door horeca en het voorkomen van overlast. Terrassen bij horecabedrijven zijn op grond van het horecabeleid uitsluitend toegestaan mits deze ruimtelijk inpasbaar zijn en geen overlast in de omgeving wordt veroorzaakt. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Bovendien blijkt uit het horecabeleid dat er geen ruimte is voor nieuwe hotelontwikkelingen. Daarvoor wordt een citaat aangehaald. Gelet hierop achten reclamanten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het horecabeleid. De stelling in de plantoelichting dat het badhotel reeds is meegewogen in de beschikbare planologische ruimte voor de hotelsector en daarmee passend is in het gemeentelijk horecabeleid, blijkt nergens uit en vindt ook geen steun in het horecabeleid zelf. Er is ook geen sprake van een juridisch aanwezige horecalocatie, nu artikel 17.3 van de beheersverordening “Natuurgebieden” nieuwbouw van het badhotel verbiedt. Bovendien ziet de hotelmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan “Midsland aan Zee 1986” op een veel kleinere en beperktere horeca-inrichting dan de inrichting die nu met het ontwerpbestemmingsplan wordt gefaciliteerd (zie in dat kader ook het schema in bijlage 3 behorende bij deze zienswijze).

Reactie
Zie A.3.
De gronden voor het gebruik als terras liggen en moeten ook liggen in het gebied dat bestemd is voor “Horeca”. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de terrassen aansluitend op het hotel moeten liggen en qua gezamenlijke omvang niet groter mogen zijn dan de helft van het bouwvlak dat voor het hotel is bestemd. Het terras komt daarmee op gronden te liggen die op voldoende afstand van de recreatiewoningen zijn gelegen.
Voor wat betreft de bestaande, juridische situatie kan worden gesteld dat op deze locatie ooit een hotel heeft gestaan. Dat recht is altijd blijven bestaan en in bestemmingsplannen blijvend door de gemeenteraad vastgelegd. In alle opeenvolgende planologische instrumenten heeft de raad de aanvaardbaarheid en de juridische mogelijkheid telkens opnieuw bevestigd. Er wordt niet een nieuwe locatie belegd met een bouwrecht. Er is sprake van een locatie waar in planologische zin een hotel staat. Door de raad is voortdurend vastgesteld dat de bouw van een hotel op deze locatie passend is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat is het uitgangspunt op grond waarvan het planologisch recht in stand is gehouden en waarom er sprake is van een bestaande, juridische situatie dat nu als basis het bestemmingsplan uit 1986 kent.
Voor een reactie omtrent de ondergeschikte afwijkingen en het te plaatsen bijgebouw wordt verwezen naar A.1. en de reactie hiervoor onder Zienswijze Barro.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze uitzicht
Het (uit)zicht van cliënten (vanuit hun recreatiewoningen dan wel de daar omheen gelegen gronden) wordt op onevenredige wijze aangetast als gevolg van de op grond van het ontwerpbestemmingsplan toegestane bebouwing:

- Op grond van artikel 17.3.2 van de planregels van de beheersverordening "Natuurgebieden" is uitsluitend herbouw of verbouw van een fysiek bestaand bouwwerk toegestaan. In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig, zodat bij de realisatie van het badhotel sprake zou zijn van verboden nieuwbouw. Dit terwijl artikel 9.2.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet alleen in herbouw of verbouw, maar ook in nieuwbouw voorziet;
- Het vigerende bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1896" voorziet niet in de realisatie van bijgebouwen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan meerdere bijgebouwen (met een maximale bouwhoogte van 4 meter) toestaat;
- Op grond van artikel 6 van het vigerende bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" moet de dakhelling van gebouwen/overkappingen ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen. Dit terwijl op grond van artikel 3.2.2 sub e van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend een dakhelling van ten hoogste 60° wordt vereist. Dit betekent dat het hotel/restaurant veel massiever kan worden (het hotel kan met een plat dak worden uitgevoerd in plaats van met een kap. Dit heeft een grotere negatieve impact op het (uit)zicht tot gevolg);

Gelet op bovenstaande – ruimere - bouwmogelijkheden leidt het ontwerpbestemmingsplan tot een onevenredige aantasting van het (uit)zicht van cliënten. Cliënten zijn zich ervan bewust dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat, maar zij menen dat de locatie, gelet op de bijzondere ligging in een beschermd natuurgebied, een bijzondere plek is die gekoesterd moet worden. Mede gelet hierop had het College in redelijkheid niet voor bovenstaande ruime bouwmogelijkheden kunnen kiezen.

Reactie
De Beheersverordening is op deze locatie niet van kracht. De bijgebouwen zijn gezamenlijk qua oppervlakte gelimiteerd met het bouwvlak en het aanduidingsvlak. Het bouwvlak wordt geheel benut voor het hoofdgebouw, zodat er voor de bijgebouwen enkel de ruimte in het aanduidingsvlak resteert. Deze oppervlakte is van ondergeschikte betekenis en heeft geen negatieve invloed in verhouding tot het hotel en de totale inrichting van de locatie.
De redenering met betrekking tot de dakhelling klopt niet. Er wordt in afwijking van het geldende bestemmingsplan ook een platte afdekking of een flauwere dakhelling toegelaten. Dat betekent niet dat de bouwmassa daarmee toe kan nemen. Er geldt nog altijd een goothoogte van 3,50 m. Een platte doos kan daarmee nooit hoger worden dan 3,50 m. Gezien het geldende planologische regiem en het nieuwe bestemmingsplan is er in planologische zin geen sprake van verslechtering van het uitzicht. Er is geen sprake van een verruiming van bouwmogelijkheden die onevenredige gevolgen heeft ten opzichte van het geldende regiem.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze bedrijfshinder
Volgens paragraaf 4.2 van de plantoelichting vallen zowel een hotel als een restaurant in milieucategorie 1 van de VNG-brochure, reden waarom er een aan te houden richtafstand van 10 meter tussen de bestemmingsgrens en de gevel van hindergevoelige objecten (o.a. woningen) zou gelden. Binnen een straal van 10 meter rondom de bestemming 'Horeca' zijn geen hindergevoelige objecten aanwezig, aldus de plantoelichting. Voorts staat in de plantoelichting dat recreatiewoningen in het kader van de VNG-brochure niet als hindergevoelige objecten worden gezien, zodat in principe niet aan de richtafstand uit de

VNG-brochure hoeft te worden voldaan. Voorliggend planvoornemen is derhalve zowel linksom als rechtsom passend wat betreft het aspect bedrijfshinder, aldus de plantoelichting. Reclamanten kunnen het bovenstaande niet volgen. Het klopt dat in de VNG-brochure voor een hotel en een restaurant wat betreft het maatgevende aspect geluid een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten wordt aanbevolen. Het klopt ook dat recreatiewoningen geen hindergevoelige objecten in de zin van de VNG-brochure zijn. Dit alles laat echter onverlet dat de recreatiewoningen op zeer korte afstand van het hotel/restaurant liggen (de dichtstbijzijnde recreatiewoning ligt op circa 12 meter afstand, gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Horeca') en dat vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - ongeacht de afstand - moet worden beoordeeld of sprake is/blijft van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Bovenstaande beoordeling heeft ten onrechte niet plaatsgevonden. Dit terwijl het ontwerpbestemmingsplan in ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden voorziet dan het huidige planologisch regime. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Reactie
De VNG Richtlijn is in het plan op een juiste wijze toegepast en in de beoordeling betrokken. Die richtlijn is niet zodanig aangepast of ten aanzien van het verblijfsklimaat zodanig gewijzigd, dat er aanleiding is geweest om de bestemming van de gronden af te halen. Het aanvaardbaar verblijfsklimaat moet vervolgens mede gerelateerd worden aan het gegeven dat hier al decennialang de planologische mogelijkheid van de bouw van een hotel ligt. Die planologische mogelijkheid maakt, ondanks dat die feitelijk nog niet is ingevuld, wel deel uit van het maximaal, theoretisch aanwezige verblijfsklimaat. Vanuit dat gegeven heeft het verblijfsklimaat altijd bestaan uit de aanwezigheid van het hotel. Met toepassing van de richtlijn en de afstand die in acht wordt genomen, is daarmee aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het verblijfsklimaat vanuit het aspect bedrijfshinder.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze natuur
Het hotel en het restaurant liggen op zeer korte afstand van de Natura 2000-gebieden 'Duinen Terschelling' en 'Noordzeekustzone', alwaar beschermenswaardige flora en fauna aanwezig is. Ook ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het Natuurnetwerk Nederland ('NNN'). Gelet hierop is door BügelHajema onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het ontwerpbestemmingsplan op de omliggende flora en fauna. Conclusie van dit onderzoek is dat het ontwerpbestemmingsplan niet tot significante negatieve effecten voor beschermde dier- en plantsoorten leidt. Bovenstaande conclusie is feitelijk onjuist. In de directe omgeving van het voorgenomen hotel en restaurant is wél beschermenswaardige flora en fauna aanwezig. Recent (op 9 augustus 2021) is de beschermde Rugstreeppad nog in de buurt van het plangebied aangetroffen en op een foto vastgelegd. Voorts hebben reclamanten op 27 augustus 2021 en omstreeks 29 augustus 2021 de Rugstreeppad ter hoogte van de voet van de strandovergang bij standpaal 10.400 respectievelijk het terras bij zomerhuis Doornwijck (nummer 465) aangetroffen en deze op een foto vastgelegd. Gelet op het bovenstaande is de conclusie van BügelHajema dat er geen beschermde diersoorten aanwezig zijn, feitelijk onjuist. Reclamanten vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan grote negatieve effecten zal hebben voor bovenstaande Natura 2000-gebieden, het NNN en de aanwezige beschermde dier- en plantsoorten.

Reactie
Zie A.4.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze stikstof
Volgens de plantoelichting (zie paragraaf 4.4) is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie van het planvoornemen (zie bijlage 11 bij de plantoelichting). Uit dit onderzoek zou blijken dat in de gebruiksfase maximaal 0,01 mol N/ha/jr zal worden uitgestoten en dat deze depositie plaats zal vinden in hexagonen waar nog geen sprake zou zijn van (dreigende) overbelasting door stikstofdepositie. Gelet hierop is een vergunning van de Wnb voor stikstofdepositie niet benodigd, aldus de plantoelichting.
Reclamanten kunnen het bovenstaande om meerdere redenen niet volgen. Ten eerste zijn in ieder geval de volgende in het stikstofonderzoek gehanteerde uitgangspunten onjuist:

- Wat betreft licht verkeer wordt uitsluitend gerekend met de verkeersaantrekkende werking van de mindervalide hotelkamers, terwijl het hotel in totaal voorziet in 54 bedden (14 bedden voor mindervaliden en 40 overig). Gelet hierop is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van hotelgasten vele malen hoger;
- Bij het licht verkeer wordt de verkeersaantrekkende werking van het restaurant (387,5 m2 en in totaal 80 stoelen) in het geheel niet meegerekend. Dit terwijl het restaurant ook toegankelijk is voor andere bezoekers (geen hotelgasten);
- Cliënten betwijfelen ernstig of het aantal verkeersbewegingen van het middelzwaar verkeer (linnengoed en aanvoer restaurant) juist is. Zij verwachten – mede gelet op de huidige verkeersbewegingen van en naar de Branding - dat het aantal verkeersbewegingen vele malen hoger zal liggen;
- Cliënten betwijfelen ernstig of het zwaar verkeer (vuilafvoer) daadwerkelijk maar één keer per week langs het hotel zal komen. Uit navraag blijkt dat het vuilafvoer bij een strandpaviljoen in de buurt in de zomer 2 tot 3 keer week langskomt.

Ten overvloede merken cliënten op dat bij het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan en niet van het concrete bouwplan. Het hanteren van de juiste uitgangspunten is van cruciaal belang, omdat alleen op deze wijze inzicht kan worden verkregen in de stikstofdepositie van het planvoornemen. Dit is van groot belang, mede omdat het planvoornemen zo dicht bij beschermde Natura 2000-gebieden is gelegen.
Voorts is de stelling van het College dat geen sprake is van een significante aantasting omdat de depositie plaatsvindt in hexagonen waar nog geen sprake is van een (dreigende) overbelasting niet, althans onvoldoende onderbouwd. Een geringe toename van stikstofdepositie is immers uitsluitend niet vergunningplichtig als de gevolgen – gezien de specifieke milieukenmerken en omstandigheden van het Natura 2000-gebied – met zekerheid niet significant zijn en de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengen. Dit dient deugdelijk en zorgvuldig te worden onderbouwd. Dit is vooralsnog niet gebeurd.

Reactie
Zie A.5.
Het stikstofonderzoek is zeer gedegen en uitvoerig gebeurd, met name omdat het bevoegd gezag, de provincie, dit kritisch heeft beoordeeld en de benodigde vragen heeft gesteld. Er is door deskundigen naar gekeken, er is door het bevoegd gezag over geoordeeld en om die reden is de gemeente van mening dat dit deugdelijk en zorgvuldig is gebeurd. Als de deskundigen en het bevoegd gezag de redenering ten aanzien van de hexagonen aanvaardbaar achten, is deze voor de gemeente eveneens aanvaardbaar. Reclamant geeft ook geen inhoudelijke motieven op grond waarvan deze conclusies onjuist zijn, maar bestrijdt ze alleen met algemene termen.
Daarnaast is meerdere malen gediscussieerd en gekeken naar de meest realistische verkeersbewegingen. Daarbij moet nadrukkelijk worden gesteld dat een groot deel van het verkeer opgaat in de gebruikelijke dagelijkse verkeersstromen van en naar het strand. Die

verkeersstromen zijn nu ook al mogelijk en de komst van het hotel leidt niet tot een significante toename.
Het bestemmingsplan is qua maximale invulling op basis van de NBwet uitvoerbaar bevonden. Het stikstofonderzoek heeft plaatsgevonden op vergunningenniveau. Voor de aangevraagde activiteiten moet worden beoordeeld of een NBwet vergunning nodig is. Daarvoor is het onderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt dus wel degelijk specifiek gekeken naar de activiteiten zoals die zijn aangevraagd.
Het bevoegd gezag heeft een positieve weigering afgegeven, wat wil zeggen dat zij van mening is dat voor de activiteit geen NBwet vergunning nodig is, omdat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten. Voor de gemeente is er geen reden te veronderstellen dat dit besluit op onjuiste gronden is genomen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze geluidhinder
In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid, nu de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van het badhotel. Deze motivering is onvoldoende. Immers, op grond van een goede ruimtelijke ordening moet niet alleen naar de Wet geluidhinder worden gekeken maar ook worden beoordeeld of met de ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gegarandeerd. Het voorgaande klemt te meer nu het ontwerpplan een horecagelegenheid met terras mogelijk maakt, hetgeen een grote impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden kan hebben. Enige motivering, laat staan een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling (bijvoorbeeld geluid afkomstig van autoverkeer, hotelgasten of bezoekers van het restaurant), ontbreekt echter.

Reactie
Het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is binnen de reikwijdte van de VNG richtlijn beoordeeld. Binnen die richtlijn maakt geluid onderdeel uit van de beoordeling. De Wet geluidhinder ziet niet in een dergelijke beoordeling. Op basis van de Wet geluidhinder is aangetoond dat de verkeersbewegingen geen onaanvaardbare hinder met zich meebrengen dan wel zodanig bewegingen dat er strijd is met de regelgeving. In de toelichting is daarover uitleg gegeven.
De gronden voor het gebruik als terras liggen en moeten ook liggen in het gebied dat bestemd is voor “Horeca”. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de terrassen aansluitend op het hotel moeten liggen en qua gezamenlijke omvang niet groter mogen zijn dan de helft van het bouwvlak dat voor het hotel is bestemd. Het terras komt daarmee op gronden te liggen die op voldoende afstand van de recreatiewoningen zijn gelegen.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze verkeer en parkeren
Cliënten maken zich ernstig zorgen over de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor de (lokale) parkeer- en verkeerssituatie. Zij vrezen dat de komst van het hotel en het restaurant tot ongewenste en onveilige situaties zal leiden. Uit paragraaf 4.8 van de plantoelichting blijkt dat de situatie omtrent verkeer en parkeren een bijzondere is. Gelet hierop wordt in de plantoelichting van een ‘maatwerkoplossing’ voor verkeer en parkeren uitgegaan, waarbij aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten zoals gehanteerd in het stikstofonderzoek. Reclamanten hebben de gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek reeds betwist (zie III.10 Stikstof). Gelet op de onjuist gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek is (ook) niet duidelijk wat de exacte parkeer- en

verkeersdruk van het hotel en het restaurant is. Dit terwijl dit inzicht noodzakelijk is om te kunnen beoordelen of sprake is/blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor cliënten. Ten aanzien van het aspect parkeren is in de plantoelichting opgenomen dat op circa 250 meter ten zuiden van het hotel/restaurant voor eventuele overloop een openbare parkeerplaats beschikbaar is, die ruimte biedt aan circa 175 auto's en die meestal voor een klein deel bezet is. Niet onderzocht is echter hoeveel auto's normaal gesproken (en op piekmomenten) op deze parkeerplaats geparkeerd staan en hoe zich dit verhoudt tot de extra parkeerdruk als gevolg van het hotel en het restaurant. Gelet hierop kan niet zomaar – zonder enig nader onderzoek – een beroep worden gedaan op een openbare parkeerplaats in de omgeving.

Reactie
Zie A.2.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onduidelijke planregels
Het ontwerpbestemmingsplan bevat meerdere onduidelijke planregels, die in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel wijziging of verduidelijking behoeven:

- De begrippen 'ondergrondse bouwwerken' en 'kelders' ontbreken (zie artikel 3.2.1 planregels);
- Op grond van artikel 3.2.2 sub a planregels mogen per bestemmingsvlak uitsluitend bouwwerken voor één horecabedriif worden gebouwd. Het begrip 'horecabedrijf' is echter niet in de planregels gedefinieerd, zodat onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Is het bouwen ten behoeve van meerdere vestigingen/entiteiten/horecaconcepten bijvoorbeeld in strijd met de planregels? Voorts wordt het gebruik van bouwwerken (zonder bouwvergunningplichtige activiteiten) ten behoeve van meer dan één horecabedrijf niet uitgesloten;
- Artikel 3.2.2 sub b planregels verbiedt het bouwen van bedrijfswoningen. De planregels sluiten het gebruik van bouwwerken als een of meer bedrijfswoningen (zonder bouwvergunningplichtige activiteiten) echter niet uit;
- Onduidelijk is of ter hoogte van de bestemmingen 'Horeca' en 'Natuur' bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen worden gerealiseerd, en zo ja, aan welke voorwaarden deze verlichting moet voldaan (lichtrichting, lichtsterkte). Reclamanten maken zich hier ernstig zorgen over;
- Artikel 3.3 sub c planregels bepaalt dat als strijdig gebruik moet worden aangemerkt gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat de landschappelijke inpassing als opgenomen in bijlage 3 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is echter niets geregeld voor het scenario dat deze landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, maar aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd die niet aansluit bij deze inpassing;
- Op grond van artikel 3.1 sub a planregels zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd voor – onder meer – bijgebouwen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4. Gelet hierop kunnen bijgebouwen ten behoeve van een (zelfstandige) hotelfunctie in gebruik worden genomen. Cliënten vragen zich af of dit de bedoeling van de planwetgever is;
- Op grond van artikel 3.2.2 sub d planregels mag de goothoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in bijlage 2 bij de planregels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m bedragen. Onduidelijk is wat precies onder de 'dakopbouw' moet worden verstaan. Voorts vragen cliënten zich af of dit artikellid ook van toepassing is bij een wijziging van de huidige (bouw)plannen. Brengt een

wijziging van het bouwplan automatisch ook een wijziging van dit artikellid met zich mee?;
- Hoe verhouden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Natuur’ zich tot de vergunningsvrije mogelijkheden op grond van artikelen 2 en 3 bijlage II Bor?;
- De parkeernormering in artikel 11.1 van de planregels sluit niet aan op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Voorts is onduidelijk op welke wijze wordt voorkomen dat een initiatiefnemer meer dan 8 parkeerplaatsen op eigen erf realiseert;
- In artikel 4.1 sub h van de planregels is opgenomen dat gebouwen en overkappingen kunnen worden gerealiseerd, terwijl dit in artikel 4.2.1 van de planregels expliciet wordt uitgesloten;
- Wat voor soort bouwwerken moet worden verstaan onder ‘overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde’ tot ten hoogste 6 meter (zie artikel 4.2.2 sub b planregels)?
- Kunnen op grond van artikel 4.2.2 sub a van de planregels erfafscheidingen ten behoeve van het hotel en/of het restaurant worden gerealiseerd?

Reactie
- Begrippen hebben een verduidelijkende werking. De gemeente is van mening dat met ondergrondse bouwwerken en kelders zodanig duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld, dat dit geen specifieke definitie vraagt.
- Horecabedrijven zijn niet gedefinieerd, omdat ze omschreven zijn in bijlage 1 bij de regels. Dat er uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één horecabedrijf mogen worden gebouwd, betekent simpelweg dat het bouwvlak niet mag worden benut voor de bouw van twee hotels behorende tot twee verschillende bedrijven. Dat ene horecabedrijf mag binnen de categorie-indeling wel een mix van concepten bevatten. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen vervolgens alleen gebouwd worden ten behoeve van dat ene horecabedrijf.
- Binnen de toelatingsplanologie moet iets eerst zijn toegelaten, wil het ook als zodanig binnen de bestemming passen. Wonen is niet toegelaten. Ook bedrijfswonen niet. De bouwregels in relatie tot de bestemmingsomschrijving en de gehanteerde begrippen maken een specifiek gebruiksverbod overbodig.
- Er is in de bouwregels geen specifieke regeling opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van verlichting. Dat betekent dat die onder de algemene regeling vallen en dus kunnen er bouwwerken ten behoeve van verlichting tot 5 m hoogte worden gebouwd binnen de bestemming Horeca en tot 6 m binnen de bestemming Natuur.
- Er is geen aanvullende bebouwing toegelaten die van wezenlijke invloed is op de landschappelijke inpassing. Het bouwvlak wordt volledig benut, evenals het aanduidingsvlak voor bijgebouwen. Daarbuiten mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- Deze zienswijze is correct. In de regels zal een verbod op ongewenst gebruik van het bijgebouw worden opgenomen.
- Een dakopbouw is een opbouw die op de plek van het dak, dus boven de goothoogte van 3,50 m, wordt gebouwd. In het huidige ontwerp is daarvoor een specifieke regeling gemaakt om dat ontwerp ook te kunnen realiseren. Een gewijzigd bouwplan wijzigt niks aan de planregel. Echter die planregel is zodanig specifiek voor dit bouwplan, dat deze niet zonder meer voor een ander bouwplan toepasbaar is. Daarvoor zal bijlage 2 aangepast moeten worden, omdat de regel specifiek is gekoppeld aan het bouwplan in bijlage 2.
- Artikel 2 en 3, bijlage 2, Bor is landelijke regelgeving. Artikel 2 is in beginsel los van het bestemmingsplan toegelaten. Het bestemmingsplan heeft zich tegen de bouw daarvan niet verzet. Artikel 3 laat bouwwerken toe die wel binnen het bestemmingsplan moeten passen, dus daarmee is er wettelijk gezien een relatie.

- De parkeernorm in artikel 11 is voldoende deugdelijk. Het aantal van 8 is hiermee planologisch vastgelegd en daarvan mag niet worden afgeweken. Wel zal er maximaal 8 van worden gemaakt, zodat duidelijk is dat het er in ieder geval nooit meer worden.
- Het tweemaal opnemen van bouwwerken is zo gedaan omdat er eerst iets moet zijn toegelaten om er ook iets over te regelen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwwerken die moeten horen bij en een functionele relatie moeten hebben met de onder a t/m g genoemde functies.
- Binnen artikel 4 kunnen geen afscheidingen voor het hotel worden gebouwd, omdat in artikel 4 een hotel niet is toegelaten en er alleen bij a t/m g genoemde functies bouwwerken mogen worden opgericht.

Voorstel
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 11, lid 11.1. wordt voor het cijfer 8 het woord ‘maximaal’ toegevoegd. Voorts wordt in de gebruiksregels van artikel 3, lid 3.3. een strijdig gebruik opgenomen voor ongewenst gebruik van het bijgebouw. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze verhouding vvgb en ontwerpbestemmingsplan
In het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning heeft het College aan Gedeputeerde Staten (hierna: “GS”) verzocht een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (hierna: “vvgb”) af te geven. Bij brief van 4 april 2019 hebben GS aangegeven een vvgb te willen verlenen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden luiden als volgt:

1. De aanvang van de werkzaamheden wordt uiterlijk een week van tevoren schriftelijk gemeld bij de FUMO;
2. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen wordt voorkomen door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren.
3. Bij (grootschalige) activiteiten buiten het hotel dient betreding van de zeereep te worden vermeden;
4. Ter voorkoming van schade aan de natuur worden/wordt: a. de werkzaamheden (zoveel mogelijk) in de daglichtperiode uitgevoerd; b. de werkzaamheden uitsluitend uitgevoerd in de onmiddellijke omgeving van het af te breken deel dan wel op te richten hotel; c. geen afval of verontreiniging in het gebied achtergelaten. Door preventief onderhoud aan machines en generatoren die bij de werkzaamheden worden gebruikt, worden lekkages van koolstoffen, hydraulische vloeistoffen en smeermiddelen voorkomen.
5. De verlichting van het hotel zal naar binnen en op het terras naar beneden worden gericht. Hierdoor wordt uitstraling naar de omgeving voorkomen.
6. Bij het gebruik van muziek moet vermeden worden dat de geluidsbelasting buiten het hotel het wettelijk aantal toegestane decibels overschrijdt

Bovenstaande voorwaarden (in het bijzonder nummers 3, 5 en 6) zijn ten onrechte niet in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan verdisconteerd. Gelet hierop is de borging van de beschermenswaardige natuur niet verzekerd.

Reactie
De voorwaarden 1, 2 en 4 zien op de uitvoering gedurende de bouw. Die voorwaarden worden bij de bouw in acht genomen. De overige voorwaarden zien op het gebruik van het hotel. De voorwaarde onder 3 is planologisch niet te regelen. Dat gaat om betreding. Fysiek kan die betreding worden belemmerd met afzetting of bebording. Dat zal na afronding van de bouw worden ingericht. De laatste twee voorwaarden kunnen wel planologisch worden vastgelegd. In navolging van hetgeen reclamant aanraadt, zal dat in de regels worden opgenomen.

Voorstel
De zienswijze is gegrond voor zover het de voorwaarden 5 en 6 betreft. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast op een zodanig wijze dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Zienswijze belangenafweging
Uit het bovenstaande blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijke gevolgen heeft op de omgeving en op de situatie op en rondom de gronden van reclamanten. De in artikel 3:2 Awb neergelegde zorgvuldigheidseis, alsmede het rechtszekerheidsbeginsel brengen in dat kader met zich dat inzichtelijk moet worden gemaakt wat de concrete gevolgen van het planvoornemen zijn voor de directe omgeving en de gronden van cliënten. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan brengt voor reclamanten echter een grote mate van rechtsonzekerheid met zich. Meer in het bijzonder is voor reclamanten niet duidelijk wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op (onder meer): • de bereikbaarheid en ontsluiting van de gronden van cliënten; • de afstand van de ontwikkeling tot de gronden van cliënten; • de gevolgen voor de verkeerssituatie en verkeersveiligheid rondom de gronden van cliënten; • de gevolgen van de realisering van de ontwikkeling voor het uitzicht vanaf de gronden en vanuit de bebouwing van cliënten; • de stikstofdepositie en de gevolgen voor de beschermde flora en fauna; • de door cliënten te lijden schade als gevolg van het bestemmingsplan.

Reactie
Nogmaals zij hier gezegd dat er sprake is van inrichting van een al decennialang bestaand planologisch recht. Reclamanten waren dus voldoende op de hoogte van de mogelijkheid dat op deze locatie ooit een hotel zou kunnen verrijzen. Met betrekking tot alle genoemde aspecten wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties die per afzonderlijke zienswijze met betrekking tot die onderwerpen is weergegeven.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning
Cliënten hebben geconstateerd dat de ontwerp-omgevingsvergunning op meerdere punten in strijd is met de planregels van het ontwerpbestemmingsplan en dat er meerdere onduidelijkheden omtrent het aangevraagde bouwplan bestaan. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van de omvang van de terrassen (artikel 3.1 sub b planregels), de relatie tussen het bouwplan en het bouwvlak, de goothoogtes (artikel 3.2.2 sub d planregels) en de nieuwe inrit/weg ter hoogte van de bestemming ‘Natuur’. Gelet op het bovenstaande past het bouwplan niet binnen het ontwerpbestemmingsplan, reden waarom een omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) benodigd is. Het College heeft dit ten onrechte miskend.
Voorts stellen cliënten vast dat de door GS afgegeven vvgb van 4 april 2019 gebaseerd is op een oud bouwplan en dat in dit advies wat betreft het aspect stikstof aansluiting is gezocht bij de Programmatische aanpak stikstof (PAS). Dit terwijl een deel van het huidige bouwplan dateert van 31 mei 2021 en de PAS niet meer geldt. Voorts miskennen GS dat er in de omgeving van het plangebied geen beschermde dier- en plantsoorten voorkomen. Als gezegd is de beschermde Ruggstreeppad recent nog in de omgeving gesignaleerd. Alleen al om deze reden is de constatering van GS onjuist. Gelet op het bovenstaande menen cliënten dat GS geen verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan konden afgeven en dat er in dat opzicht een gebrek aan de ontwerp-omgevingsvergunning kleeft.
Tot slot het volgende. Zoals hiervoor onderbouwd, achten cliënten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het recht, reden waarom het plan niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld. Gelet hierop ontvalt de basis voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Het bouwplan zou derhalve uitsluitend middels een

omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) kunnen worden gerealiseerd. Het College heeft dit onrechte miskend. Cliënten menen dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het planologische regime, de beschermde natuur in de omgeving en het recreatie- en leefklimaat van cliënten. Er is om deze reden geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aangevraagde bouwplan ook niet kan worden vergund middels een omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Reactie
Reclamanten geven aan dat de omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan maar motiveren dat niet inhoudelijk. De gemeente heeft het bouwplan en de omvang van het terras nogmaals naast de planregels gelegd en concludeert dat er geen sprake is van strijd met de planregels.
De vvgb van de provincie is bijna 3 jaar oud, maar de provincie is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan en het inrichten van de omgevingsvergunning. In het kader van de NBwet heeft de provincie als bevoegd gezag aangegeven dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op grond waarvan er strijd zou bestaan met de natuurregelgeving of dat anderszins de vvgb niet langer mag en kan worden gehanteerd.
Verwijzend naar de toelichting op het bestemmingsplan en de gemeentelijke reacties op de ingebrachte zienswijzen, mag worden geconcludeerd dat de gemeente overtuigd is van het feit dat er geen strijd is met het recht. Ook hier geven reclamanten geen inhoudelijke gronden voor de strijdigheid, tenzij zij de ingebrachte zienswijzen bedoelen, maar daarvan is de gemeente van mening dat die zienswijzen in overwegende mate ongegrond zijn. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening om deze bestaande plek op deze wijze in te richten en dat gecoördineerd op te laten lopen met de omgevingsvergunning.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Reclamant 10

Zienswijze Planologisch regime / oud versus nieuw
Het huidige regime op basis van het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 (hierna: BP MAZ1986) staat een restaurant toe met beperkte logies-accommodatie (i.c. 30 logies). Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee maakt de bestemming horeca van categorie 4 (hotels) mogelijk, waarbij geen maximum is gesteld aan het aantal gasten dat in het hotel mag verblijven. Dus een duidelijke verruiming van het plan. Dat is een open norm en geeft te weinig rechtszekerheid. De gemeente heeft blijkens de stukken niet onderzocht wat zo'n open norm voor de omgeving kan betekenen. Dit betreft belasting van de natuur en verkeersveiligheid.
De te verwachten verkeersstromen als gevolg van de open norm zijn niet in kaart gebracht. De verkeersveiligheid op de steile strandovergang, met een breed pallet van verkeersdeelnemers, veelal badgasten te voet of met de fiets, is nu al een serieus punt. Daarnaast is het planologisch regime niet afgestemd op de ontwikkelingen in het nabijgelegen Formerum aan Zee waar een herontwikkeling van het voormalig AZC wordt beoogd. Daar rust ook een horeca-4 bestemming op (met ook onbegrensde logies capaciteit). Het hotel is nog niet gerealiseerd. Ik vraag mij af wat het voor de uitkomsten van het onderzoek betreffende nut en noodzaak betekent, als het voormalige AZC zich ook ontwikkelt in dezelfde lijn als het badhotel in Midsland aan Zee. Volgens het betreffende onderzoek is er dan nog ruimte voor 16 kamers. Maar nergens, niet in het ontwerp BP Badhotel en ook niet in de planologische regeling voor bijvoorbeeld het voormalig AZC in Formerum, is het aantal logies, i.c. 39, gemaximeerd.

Reactie
Zie A.1., A.2., A.3. en A.8.
Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze omgevingsvergunning en materiaal gebruik / redelijke eisen van welstand
In de omgevingsvergunning d.d. 19 april 2019 wordt Eterniet Cedral Lap Wood gebruikt voor rabat delen in gevel, zijkant dakkapel en de boeiboorden. Volgens de door de gemeenteraad vastgestelde criteria aan redelijke eisen van welstand, die Hüs en Hiem toepast voor het zomerhuisgebied Midsland aan Zee, moet echter gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen.

Reactie
Cedral Lap Wood behoort volgens NEN-EN 12467 tot de duurzaamheidsklasse A. Het materiaal bestaat uit: portland cement, minerale vulstoffen, natuurlijke organische versterkingsvezels en toeslagstoffen. De coating is water gedragen acrylaatdispersie. Het materiaal is recyclebaar. Hiermee behoort dit materiaal tot de categorie "natuurlijke materialen".

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Natuurwaarden
In de beschouwing over de natuurwaarde worden naar mijn inzicht niet alle natuurwaarden meegenomen. Zo wordt het voorkomen van de rugstreeppad nabij het gebied waar het Badhotel gepland is (zie foto in bijlage) niet vermeld in het stuk.

Reactie
Zie A.4.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Kustpact
De omvang en vormgeving van het beoogde badhotel staat op gespannen voet met de doelstellingen die in het "Kustpact" zijn geformuleerd. De provincie Friesland is deelnemer in het Kustpact. Zodra er betere omgevingsimpressies van de bouw van een hoog hotel op de top van het duin beschikbaar zijn, zou de provincie haar oordeel in het kader van de "Verordening Romte Fryslân ", in het licht van het Kustpact opnieuw moeten geven. De beoordeling zoals die, naar ik veronderstel, thans heeft plaatsgevonden door de provincie Friesland, is op dit onderdeel dus in ieder geval niet volledig, waardoor ik bestrijd dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de regels van de "Verordening Romte Fryslân".

Reactie
Zie A.6.

Voorstel
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Reclamant 11

Reclamant heeft een zienswijze ingediend waarin puntsgewijs de onderwerpen worden benoemd waarop de zienswijzen zien. In de zienswijzen wordt een termijn gevraagd waarbinnen de zienswijzen nader gemotiveerd mogen worden. Die termijn is aan reclamant gegeven, maar er is vervolgens geen aanvulling ontvangen. Daarmee blijft de zienswijze ongemotiveerd.

Reclamant is niet-ontvankelijk.