

Geachte burgemeester en overige leden van het college

Met de commotie rond camping de Driehoek nog vers in het geheugen, ligt er weer een plan voor rietgedekte versterking van het buitengebied op tafel. Met als verschil dat er nu nog wel iets tegen te doen is door de gemeente.

Er zijn verschillende argumenten in het voorstel genoemd die of niet kloppen, of andersom net zo zijn aan te wenden. Als eerste de aansluiting bij een bestaande recreatievoorziening van de betreffende ondernemers. Die is er aan de Pontweg óók.

Er wordt geschetst dat verplaatsing naar de nieuwe locatie zorgt voor behoud van het open landschap aan de Pontweg. Dat klopt niet, want er verdwijnt daar niets. Er stáát al iets en dat mag zelfs in het voorliggende plan worden verbouwd/herbouwd tot bedrijfswoning. Dat verplaatsen van spookslaapplaatsen is sowieso iets waar de raad tegen heeft gestemd, dus waarom mag dit dan wel? Oude rechten zijn inmiddels vervallen. Er ligt een heel nieuw, totaal ander plan voor dan indertijd.

En hoewel het weiland aan de hoek Mienterglop/Oude Dijkje is omringd door bomen en derhalve geen 'open landschap' is, is het wel een karakteristiek rustpunt in de vorm van fraaie Texelse natuurwaarde, dat ook bescherming verdient. Bovendien ligt deze locatie niet in het concentratiegebied, zoals foutief in het voorstel staat, dus dat argument gaat zeker niet op.

Kwaliteitsbehoud of zelfs verbetering als argument voor nieuwbouw aan het Mienterglop kan net zo goed worden aangewend voor een plan op de locatie Pontweg 160-164, met het verschil dat daar al iets staat, dus dat de inbreuk op het landschap minder groot zal zijn. De impact op de omgeving Mienterglop, waar nu nog niets staat, zou veel groter zijn. Bovendien geeft dat meer verkeersdruk op twee weggetjes (Mienterglop en Oude Dijkje) die daar beiden niet geschikt voor zijn. De Pontweg daarentegen is toch al geschikt voor meer verkeer.

De aversie van de raad (en inmiddels heel veel bewoners van Texel) tegen versterking van het buitengebied en gebrek aan diversiteit door alweer rietgedekte grote stenen recreatievoorzieningen neer te zetten op een plek waar nu nog maagdelijke natuur is, is iets om mee te wegen. De toelichting van de ondernemers in kwestie dat het allemaal heel fraai en in het landschap ingepast wordt stemt, na recente ervaringen met toezeggingen bij De Driehoek over het nakomen van afspraken, niet erg hoopvol. En dit kan dan net zo goed, of eigenlijk zelfs beter worden gedaan aan de Pontweg, waar toch al een bouwwerk staat.

Geacht college, laten we alle middelen aanwenden om het volbouwen van Texel met meer van hetzelfde te voorkomen. Hier hebt u een kans om een stap te maken. Ik wens u daarbij veel wijsheid.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Texel
t.a.v. College van B&W
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Datum: 24 september 2020

Betreft: Zienswijze Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A

Geachte burgemeester en overige leden van het college,

Middels deze brief dienen wij onze zienswijze in betreffende het Ontwerp Bestemmingsplan Pontweg 160-164, dat momenteel ter inzage ligt.

Met dit bestemmingsplan worden in totaal 25 slaappleatsen verplaatst van de percelen Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4/4A naar een perceel aan het Mienterglop. Op het Mienterglop worden dan de slaappleatsen gerealiseerd in de vorm van een nieuwe stolp met 2 inpandige recreatie-appartementen en 3 recreatieve opstallen. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de wens van de familie om de bestaande bebouwingsmogelijkheden te verplaatsen van de Pontweg naar het Mienterglop. Het perceel Pontweg 160 -164 zou in de nieuwe situatie de bestemming krijgen van 'Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing'. De op het perceel aan de Pontweg aanwezige monumentale Texelse stolp met 2 inpandige recreatieappartementen moet dan worden gesloopt.

Als bewoners van het Mienterglop en inwoners van de gemeente Texel zijn we direct belanghebbende en het volstrekt niet eens met dit voornemen:

1. Vertrouwensbeginsel

De bestemming van het perceel aan de Mienterglop/Oude Dijkje is in het plangebied geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, dat is vastgesteld op 12 juni 2013. De grond is daarin bestemd als 'Agrarisch - Binnenduinrand' (zonder bouwvlak). Hier is destijds in het bestemmingsplan als onderdeel van het -oude Texelse land- zorgvuldig en bewust voor gekozen. Als inwoner van de Gemeente Texel dienen wij erop te mogen vertrouwen dat de gemeente zich aan dit vastgestelde bestemmingsplan houdt. Dit vertrouwen vormt immers de basis van een relatie tussen ons als burger en de gemeente. Het zijn de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur.

De Familie heeft het perceel aan de Pontweg met bestaande bestemming en een daarop rustende vergunning tot uitbreiding willens en wetens gekocht. De hierop van toepassing zijnde rechten en eerder toegekende bouwvergunning dienen daar dan ook te worden gerealiseerd en niet op het eerdergenoemde agrarische bestemde perceel aan het Mienterglop.

Ondanks de voorgehouden 'mooie' plannen' (duurzaam, passend in de omgeving etc. die overigens volstrekt arbitrair en zelfs deels onjuist zijn) die zijn gepresenteerd, is de werkelijke reden van het verzoek tot verplaatsing financieel en niet ideologisch. Dit is in het verleden vaker gedaan door deze ondernemer en hij heeft zich hierdoor al meerdere keren, ten koste van onze gemeenschap, verrijkt. Door de verplaatsing zal er per saldo namelijk een enorme waardevermeerdering plaatsvinden. Panden en recreatie-eenheden zijn vanwege de rustige en landelijke locatie aan de Mienterglop immers vele malen meer waard dan aan de Pontweg en sneller en voor meer geld te verhuren. Dergelijke cadeaus van gemeenschapsgelden ten koste van ons eiland zijn onverteerbaar, niet integer en onwenselijk. Ook is het volledig ongepast om uit coulance of vanwege zogenaamd 'unfaire' behandeling deze ondernemer tegemoet te komen door het toch maar (aangepast)

toekennen van de verplaatsing. Dit is nu eenmaal ondernemersrisico. De Gemeente is hierover altijd klip en klaar geweest en er is geen enkele sprake van onbehoorlijk bestuur, dergelijke verzoeken zijn altijd onder voorbehoud en voor eigen risico.

Het verplaatsen van de slaapplekken en het wijzigen van de bestemming komt niet ten goede aan de Kernwaarden van Texel en druist in tegen de zorgvuldige toegewezen bestemming uit het bestemmingsplan 2013. U dient hierop toe te zien en in het kader van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur mogen wij erop vertrouwen dat de aangewezen bestemming uit het bestemmingsplan gehandhaafd blijft.

2. Onverantwoorde toename van verkeer en drukte op het Mienterglop

In de oorspronkelijke vergunningaanvraag van de uitbreiding op het perceel aan de Pontweg is eerder al beoordeeld dat de toenemende verkeersdrukke door deze uitbreiding nagenoeg geen effect heeft op de omgeving. Dit komt doordat de aangrenzende Pontweg hierop berekend is en er op dat perceel nu ook al recreatie plaatsvindt.

Door de verplaatsing van de genoemde eenheden naar het Mienterglop zal, op de toch al overbelaste weg, de verkeersdrukke onverantwoord toenemen. Het villapark van de Krim aan de Boodtlaan heeft al een exponentiële groei van het verkeer op de Mienterglop teweeggebracht en door dit nieuwe vakantiepark gaat deze toename alleen nog maar verder toenemen. Het Mienterglop is hier niet geschikt voor en de smalle en landelijk gelegen weg wordt hierdoor onevenredig zwaar belast. Het is een populaire weg voor wandelaars, fietsende gezinnen en ruiters. In de afgelopen jaren zijn er door de toename van het verkeer al diverse ongelukken met fietsers en paarden gebeurd. Door het verplaatsen van de bedden en het toestaan van extra recreatieve eenheden op het Mienterglop creëert Gemeente Texel een onverantwoorde situatie. Toekomstige aansprakelijkheidstellingen zijn op basis van dit onverantwoorde besluit dan ook niet uit te sluiten.

3. Eerdere afwijzingen recreatie bebouwing ten oosten van het Mienterglop

Het argument dat de verplaatsing van bedden binnen het recreatieconcentratiegebied zou zijn, is onjuist. Wanneer de, op dit moment beschikbare tekeningen gebruikt worden, dan is de enige conclusie dat de grens van het recreatieconcentratiegebied langs het Mienterglop loopt. Deze grens is heel goed te verklaren doordat de oostzijde van het Mienterglop behoort tot het oude Texelse landschap, namelijk het Oude St Jansland. Dit is al decennialang beschermd gebied en biedt geen ruimte voor extra bebouwing. Het is een agrarisch binnenduigebied met ook nog een archeologische waarde.

Tot op heden heeft de gemeente Texel eerder aangevraagde uitbreidingen ten oosten van het Mienterglop afgewezen. Wij noemen als voorbeeld de plannen die de familie Ruis had op Mienterglop 29. Op basis van deze afwijzingen dient ook dit verzoek afgewezen te worden. Er mag op vertrouwd worden dat de gemeente immers met dezelfde maat meet en dergelijke belangrijke gebieden voor Texel beschermt.

4. Verplaatsing recreatieve eenheden van binnen naar buiten het concentratiegebied

Op basis van de gebruikte beschikbare tekeningen blijkt, dat met het verzoek van de familie Zoetelief, de verplaatsing van de recreatieve eenheden van binnen het concentratiegebied naar buiten worden gebracht. Het perceel aan het Mienterglop bevindt zich namelijk ten oosten van de weg.

Verder is het een feit dat de in 2011 verstrekte vergunning en in 2013 bestemde 20 recreatieve slaapplekken ter plekke nooit zijn gerealiseerd en bedrijfsmatig geëxploiteerd, dit zijn dus spookslaapplekken in de zin van Nota Verblijfsrecreatie 2016! Dit wordt nog eens versterkt overeenkomstig uw aanvullend besluit 'stop op verplaatsen spookslaapplekken' (aangenomen door de raad op 26 juni 2019). Verplaatsing is in deze situatie gewoonweg op basis van uw eigen beleid niet mogelijk!

Conform uw eigen beleid is dit onwenselijk en dient aanvraag van de vergunning derhalve afgewezen te worden.

5. Stolpenregeling

Door mee te werken aan de nieuwe plannen zal de monumentale Texelse stomp aan de Pontweg verdwijnen. Dit druist in tegen uw eigen beleid dat we graag dergelijke oude klassiek Texelse stolpen willen behouden. De nieuw te bouwen stomp aan het Mienterglop komt, naar ons inzien, niet in aanmerking voor inpandige recreatieve appartementen want door het afbreken van de huidige stomp vervalt de daar toegepaste 'stolpenregeling'. Deze is namelijk in het leven geroepen om monumentale stolpen, van tenminste 80 jaar, met een cultuurhistorische waarde te kunnen behouden of ter plekke te vervangen. Een monument kun je niet zomaar verplaatsen, want dan ben je de context van het pand kwijt en ga je volledig voorbij aan de strekking van de regeling. Er wordt hier dus uitdrukkelijk afgeweken van de bedoeling van de omgevingsvergunning 2011 en het bestemmingsplan 2013.

Ook moet het volgens deze 'regeling' gaan om een agrarisch bouwvlak met een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf, met een omvang van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Na toepassing van de wijzigingsprocedure kan niet opnieuw gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid om recreatieve appartementen in de stomp te krijgen. Dit kan alleen als de stomp een agrarische bestemming heeft en die wordt er afgehaald. De aanvraag van de familie Zoetelief dient dan ook te worden afgewezen.

6. Texelse Kernwaarden en toename verstening

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een goede ruimtelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, de Texelse kernwaarden en de Texel Principes. Het initiatief voldoet volstrekt niet aan de genoemde kernwaardes en principes.

Het niet mogelijk maken van de verplaatsing van de slaapplekken Pontweg 160-164 te De Koog en het daarmee laten uitvoeren van de omgevingsvergunning op de Pontweg, zorgt daar voor een veel kleinere impact op de kernwaarden. Hier is immers al bestaande bebouwing en is de reeds afgegeven vergunning zorgvuldig bekeken en zijn de kernwaarden afgewogen door de gemeente en akkoord bevonden. Met het afwijzen van het voorliggende plan en daarmee de garantie dat de vergunning aan de Pontweg wordt uitgevoerd, is er vrijwel geen gevolg voor de openheid, de individualiteit en de agrarische functie van het perceel. Dit in tegenstelling tot het perceel aan het Mienterglop.

Het argument dat de gemeente geen lintbebouwing langs de Pontweg wil realiseren, houdt geen stand met de reeds afgegeven vergunningen van de laatste jaren. Als voorbeeld noemen wij de net gerealiseerde vakantiewoningen op vakantiepark Buytenplaats en de onlangs gerealiseerde enorme gebouwen van de rioolwaterzuivering Everstekoo. Dit argument is overigens ook bij de eerdere toegewezen vergunning aan de Pontweg 160-164 blijkbaar geen enkele reden geweest om het af te wijzen.

Ook komt er langs de Pontweg niet meer open landschap wanneer deze verplaatsing doorgang krijgt. De oude stomp zal dan misschien verdwijnen, maar de schuren met inpandige appartementen op het perceel en de boomsingels blijven gewoon bestaan!

In De Koog en omgeving ontstaat steeds meer ongerustheid over de toenemende verstening in het gebied. Campings worden vervangen door recreatiebungalows, kleinere recreatieve opstallen worden uitgebreid of vervangen door grotere eenheden en slaapplekken worden verplaatst van andere delen van Texel naar het recreatieconcentratiegebied rond De Koog. Ook het plan van de familie Zoetelief zorgt voor aanzienlijk meer verstening en zeker ook weer meer van hetzelfde. De toename van verstening in dit plan druist ook op dit vlak in tegen uw eigen beleid. De Texelse kernwaarden worden immers met het toestaan van dit plan, met handen en voeten getreden.

Conclusie: Kwaliteitsbehoud of zelfs verbetering als argument voor nieuwbouw aan het Mienterglop kan net zo goed worden aangewend voor een plan op de locatie Pontweg 160-164, met het verschil

dat daar al iets staat en het geen inbreuk doet op het landschap en Texelse kernwaarden. De impact op de omgeving Mienterglop, waar nu nog niets staat, zou vele malen groter zijn en leidt bovendien tot aantoonbaar meer verstening.

7. Aantasting leefgebied en natuurwaarde

Aan het Mienterglop liggen diverse percelen met de bestemming NATUUR, dit dient beschermt te worden en is daarom niet voor niets zo bestemd destijds. Zoals eerder benoemd is het bedoelde perceel onderdeel van het zogenaamde Oude Sint-Jansland. Het St Jansland herbergt tal van zeldzame vogelsoorten, zoals de Grote Barmsijs en het Bokje. De IJsvogel is in de sloten langs het terrein van aanvrager waargenomen. Ook is het zeer waarschijnlijk dat de in Europa zeer zeldzame loopkever, de *Platyderus Depressus*, zich in de houtwallen van het te bebouwen perceel heeft genesteld. Deze niet-vliegende loopkever leeft in Nederland alleen op Texel, met een concentratie rond de heide aan het Mienterglop. (Bron: IVN-Texel, 2016) Losse exemplaren zijn hier de laatste jaren in de houtwal-randen van het te bebouwen terrein waargenomen. Ook is het Oude St Jansland het leefgebied van de beschermde Noorse Woelmuis. Niet voor niets is er recent nog een kolk gegraven aan de Pijpersdijk om het leefklimaat van deze Noorse Woelmuis op Texel te behouden. Het is toch tegenstrijdig om enerzijds een kolk te graven ter behoud van de Noorse Woelmuis en anderzijds, op nog geen 750 meter afstand, een perceel binnen het beschermd gebied te herbestemmen voor de bouw van een extra vakantiepark?

In Europees en Nederlands verband is afgesproken dat eerst nader onderzoek moet plaatsvinden naar het leefgebied van zeldzame soorten en natuurwaarden, zoals bijvoorbeeld deze uiterst zeldzame kever en de woelmuis, voordat er sprake mag zijn van bouwactiviteiten in een dergelijke unieke natuurwaarden-houdend gebied. Voor zover bij ons bekend heeft echter geen zogenaamde –in deze gevallen dus verplichte- Natuurtoets plaatsgevonden. Wij wijzen u erop dat, zolang een Natuurtoets niet heeft plaatsgevonden voor het gebied, terwijl de aanwezigheid van zeldzame natuurwaarden wordt vermoed, sowieso de toekenning van de vergunning onwettmatig is en evt. bouwactiviteiten niet mogen worden gestart.

8. Planschade en beperking gebruiksmogelijkheden

Toen wij in 2005 het perceel Mienterglop 27 kochten, was dit nog een rustig landweggetje met de daarbij behorende stilte. Door de toename van het aantal recreatieve opstallen op en rond de Mienterglop is de verkeersdrukke en de daarbij horende overlast, enorm toegenomen. De rust en ruimte waarvoor onze gasten onze huisjes boekten, is de afgelopen jaren stelselmatig verminderd. Wij zien gasten steeds minder vaak terugkeren omdat ze de door hun zoekende rust en ruimte minder ervaren. Ook persoonlijk worden wij in ons woongenot aangetast. De nachtelijke onrust en het toenemende verkeer zorgen voor aantoonbaar minder woongenot en een toename van frustraties. Bovendien zorgt een toename van het aantal 'bedden' op de Mienterglop ervoor dat het minder aantrekkelijk geworden is voor potentiële huurders maar ook voor eventuele kopers.

Tot slot

Er is met het verhuizen van de bedden en het toekennen van de plannen aan het Mienterglop geen enkele meerwaarde te behalen anders dan financieel gewin voor de ondernemer ten koste van de Texelse Kernwaarden. De omgeving of Kernwaarden worden er absoluut niet door versterkt, er is geen enkele sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het Mienterglop (kavelruimte, inpassing in het landschap, duurzaamheid) en het leidt tot aanzienlijk meer verstening. Op 14 januari 2020 komt u immers ook zelf tot de conclusie dat het betreffende plan indruist tegen de gemeentelijke regelgeving: "De plannen hebben een grote ruimtelijke impact op het Mienterglop en er sprake is van een verdere verstening van het landschap op deze locatie." Het perceel aan het Mienterglop valt buiten het recreatieconcentratiegebied, er worden derhalve bedden van binnen het recreatieconcentratiegebied naar buiten gebracht. Tevens tast het plan de gebruiksmogelijkheden van omringende bedrijven, de woonsituatie en natuurwaarden aan. De plannen van de familie [naam] zijn overeenkomstig het oorspronkelijke plan prima uit te voeren op het perceel aan de Pontweg overeenkomstig hetgeen ze gekocht hebben, netjes binnen de bestaande regelgeving en met minder impact op de omgeving.

Wij verzoeken u dan ook, in het belang van de Texelse Kernwaarden en op basis van de hierboven genoemde zwaarwegende redenen, het plan af te wijzen.

Graag vernemen wij,

Gemeente Texel

.txl

Bewijs van afgifte

Op 2-10-2020 is een brief ontvangen van

Naam _____

Adres 27 _____

Postcode en plaats 1796 MR _____

Betreft beswijze _____



zienswijze

Gemeente Texel

Postbus 200

1790 AE Den Burg

20201009-1016



2870480

B en W gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

**VOS
&**

**VENNOTEN
ADVOCATEN**

BEZOEK- EN POSTADRES:
NIEUWE GRACHT 45 - 47
2011ND HAARLEM

TEL 023 - 5100760
FAX 023 - 5510864
WWW.VVADVOCATEN.NL

MR JAN-EELCO DIJK
TEL 023 5100768
jan.eelco.dijk@vvadvocaten.nl

Haarlem, **8 oktober 2020**
kenmerk: **D20200419**

uw kenmerk:

onderwerp: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude
Dijkje 4/4A in De Koog**

E-mail:
tel.nr:

Geacht College,

Als gemachtigde van Vereniging Tien voor Texel gevestigd te Texel dien ik hierbij een
zienswijze in tegen uw ontwerpbestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude
Dijkje 4/4A in De Koog. Cliënte kan zich met dit ontwerpbesluit niet verenigen.

Een kopie van de statuten van de rechtspersoon, sluit ik als bijlage 1 bij.

De zienswijzen luiden in ieder geval als volgt.

Algemeen

De zienswijze richt zich tegen het gehele plan en tegen alle onderdelen ervan.

De realisering van recreatiewoningen tast landschappelijke en natuurlijke waarden aan

De realisering van de stolp met inpandige recreatieappartementen en de recreatiewoningen
aan de Mienterglop heeft tot gevolg dat een nu nog open gebied wordt prijsgegeven aan
verstening en bebouwing. Het betreft een perceel met grote landschappelijke en natuurlijke
waarden, waar nimmer bebouwing heeft plaatsgevonden. Mede gezien het waardevolle
karakter van het gebied meent Tien voor Texel dat het realiseren van de stolp en de
recreatiewoningen hier ongewenst is. Dat aan de Pontweg een recreatiestolp zou moeten
verdwijnen en dat van bouwmogelijkheden daar geen gebruik wordt gemaakt doet aan de
aantasting niet af. In dat verband merkt Tien voor Texel op dat aan de Pontweg 160-164 al

bebouwing gevestigd is en dat de plaats waar bouwmogelijkheden worden weggehaald deel uitmaakt van een erf behorende bij bebouwing. De te verwijderen stolp aan de Pontweg ligt pal aan de weg; als dit pand verdwijnt, heeft dat niet tot gevolg dat natuur- en landschapswaarden zullen verdwijnen. De locatie waar stolp/recreatiewoningen zijn voorzien is thans nog een leeg, maagdelijk gebied waar geen aantasting van natuurwaarden heeft plaatsgevonden.

Overigens is het maar de vraag of de stolp aan de Pontweg daadwerkelijk verdwijnt; er is daartoe geen specifieke planregel in het ontwerpplan opgenomen. Op dat aspect komt Tien voor Texel hierna nog terug.

Uw college heeft eerder gemotiveerd laten weten het plan ongewenst te vinden

In een voorgenomen raadsbesluit geagendeerd voor de gemeenteraadsvergadering van 26 februari 2020 liet uw college weten vaststelling van het voorgenomen bestemmingsplan ongewenst te vinden. U heeft dit voorgenomen besluit uitvoerig en zorgvuldig gemotiveerd. U stelde onder andere:

Het perceel is nu een kleinschalig open terrein op de hoek Mienterglop – Oude Dijkje. Met de plannen komen hier vijf zomerhuizen met een oppervlakte van maximaal 100 m². Ook komt er nog een mogelijkheid voor centrale voorzieningen. Dit betekent een verstening op dit perceel en in dit gebied. Deze verstening wordt niet gecompenseerd door voldoende ontstening of ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de andere betrokken percelen.

Het nu ter inzage gelegde ontwerpplan is grotendeels hetzelfde plan als het ontwerpplan dat uw college in februari 2020 nog ontoelaatbaar achtte. Voorzag het eerdere plan in de realisering van 5 zomerhuizen, in het thans ter inzage liggende ontwerpplan is sprake van een stolp met twee recreatieve appartementen en 3 recreatieve opstallen. Tien voor Texel voert aan dat de argumenten die u in het voorstel voor een raadsbesluit destijds opnoemde onverminderd gelden en aanleiding moeten zijn om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Tien voor Texel voert in de eerste plaats aan dat de mogelijke bouw van de stolp en de recreatiewoningen aan de Mienterglop moet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van art. 5a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland (verder: PRV). In art. 5a PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit het ontwerpplan blijkt niet dat aan deze eis is voldaan. Alleen al daarom kan het bestemmingsplan niet in redelijkheid worden vastgesteld.

Mocht geen sprake zijn van een dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de mogelijke realisering van de recreatieappartementen en -woningen in ieder geval als een kleinschalige ontwikkeling in de zin van art. 5c PRV worden beschouwd.

Art. 5c lid 1 PRV bepaalt dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. In het onderhavige geval worden de woningen mogelijk gemaakt op een perceel waar zich thans geen bestaand bouwvlak bevindt. Alleen al daarom is een kleinschalige ontwikkeling op deze locatie niet geoorloofd.

In art. 5c lid 2 PRV is bepaald dat in afwijking van het eerste lid bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwde oppervlak niet wordt vergroot.

In het onderhavige geval is op de locatie Mienterglop sprake van bebouwing buiten het bestaande (aansluitende) bouwvlak op het perceel Oude Dijkje 4-4a. Er is verder sprake van een aanzienlijke toename van het bebouwde oppervlak op de twee percelen. Uit de toelichting bij het ontwerpplan maakt Tien voor Texel op dat uw college van oordeel is dat er geen sprake is van een toename van het bebouwde oppervlak, omdat op een perceel elders (aan de Pontweg 160-164) een bouwmogelijkheid wordt geschrapt. Tien voor Texel merkt echter op dat de locatie aan de Pontweg op aanzienlijke afstand van het perceel aan de Mienterglop is gelegen. Uit art. 5c PRV moet worden opgemaakt dat zij ziet op het oppervlak van een bouwvlak dat ter plaatse gelegen is, en niet op een bouwvlak dat op aanzienlijke afstand van dat bouwvlak in een geheel andere omgeving is gelegen. Mede daarom kan de afname van de oppervlakte van het bouwvlak aan de Pontweg niet worden gebruikt om de realisering van een nieuw bouwvlak te rechtvaardigen.

Strijd met gemeentelijk beleid

Tien voor Texel voert aan dat het realiseren van een stulp en recreatiewoningen aan de Mienterglop in strijd is met het beleid van de gemeente.

Nota Verblijfsrecreatie 2016

Zij wijst in dat verband onder andere op de Nota Verblijfsrecreatie 2016.

In deze nota is als belangrijke doelstelling genoemd het behoud van het open landschap. Zie in dat verband pag. 5 van de nota. De openheid wordt door de realisering van de woningen nu juist ontoelaatbaar aangetast.

Van belang zijn de 'Texelse kernwaarden', die worden genoemd in paragraaf 4.1 op pag. 8 van de nota. Dat zijn:

1. Rust en ruimte
2. Rijkdom aan natuur en cultuurlandschappen
3. Grote afwisseling in landschappen en landgebruiksvormen
4. De Texelse identiteit
5. Het specifieke eilandkarakter
6. Nachtelijke duisternis
7. Maritieme monumenten

Met name de kernkwaliteiten 1 en 2 worden als gevolg van realisering van de recreatiewoningen en de stulp aangetast.

In paragraaf 5.2. van de Nota staat onder welke voorwaarden slaappleatsen verplaatst kunnen worden. Dat verplaatsen van slaappleatsen is ook de intentie van uw gemeente, zo blijkt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

De eerste voorwaarde is dat alleen al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaappleatsen mogen worden verplaatst. In het onderhavige geval is maar deels sprake van gerealiseerde slaappleatsen: een deel van de te verplaatsen slaappleatsen aan de Pontweg is nimmer gerealiseerd. Dat geldt in ieder geval voor de twee recreatiewoningen waarvoor in 2011 een vergunning is verleend.

Een voorwaarde is dat de verplaatsing leidt tot een proportionele (dus afgestemd op de omvang van de verplaatsing) kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties. In het raadsvoorstel ten behoeve van de raadsvergadering van 26 februari 2020 werd al geconcludeerd dat aan dit vereiste niet is voldaan. Er is geen, althans onvoldoende sprake van een kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties. In dat verband wijst Tien voor Texel u overigens op wat zij hierna nog naar voren zal brengen onder het kopje 'Maatregelen ter verbetering Pontweg zoals sloop stulp aldaar voordat met bouw recreatiewoningen wordt begonnen is niet verzekerd'. In het bijzonder wijst zij erop dat in het bestemmingsplan geen enkele eis wordt gesteld ten aanzien van kwaliteitsverbetering aan de Pontweg 160-164. Aan de Mienterglop is sprake van een aanzienlijke verslechtering van de kwaliteit, aangezien aldaar een open, landschappelijk waardevol gebied wordt prijsgegeven aan verstening.

Een andere voorwaarde is dat landbouwgrond wordt gecompenseerd. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet, althans onvoldoende dat daarvan sprake is.

Deelverplaatsing is volgens de Nota Verblijfsrecreatie mogelijk op heel Texel, onder de voorwaarden dat het tot minder verstening leidt en alle locaties bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Voor zover van deelverplaatsing sprake is: de verplaatsing leidt geenszins tot minder verstening.

Mede gezien het voorgaande is vaststelling van het bestemmingsplan in strijd met het gemeentelijke beleid zoals geformuleerd in de Nota Verblijfsrecreatie 2016.

Stolpenregeling

Zoals hiervoor al aangevoerd is Tien voor Texel van oordeel dat het plangebied op de hoek van de Mienterglop en het Oude Dijkje onbebouwd moet blijven. Mocht u ondanks de zienswijzen die Tien voor Texel dienaangaande naar voren heeft gebracht van oordeel blijven dat bebouwing mogelijk moet zijn, dan voert de Stichting subsidiair het navolgende aan.

In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, dat thans nog voor de locatie aan het Mienterglop geldt, is een specifieke regeling opgenomen voor de stolpen. Die regeling geldt ook voor de bestemming Agrarisch-binnenduintrand (art. 3 planregels) waarbinnen de locatie aan het Mienterglop is gelegen waarop het ontwerpplan betrekking heeft.

Hoewel het ontwerpplan dat thans voorligt een nieuw bestemmingsplan betreft dat voor wat betreft de plangebieden waarop zij betrekking heeft het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zal vervangen, kan dit plan niet geheel terzijde worden geschoven. Regelingen in het bestemmingsplan Buitengebied zijn na een zorgvuldige afweging tot stand gekomen en dienen dan ook in het ontwerpplan terug te keren. Dat is niet gebeurd in het ontwerpplan: niet in de bestemming Recreatie-recreatief opstal en evenmin in de bestemming Agrarisch-Binnenduintrand, die ook nog steeds voor een klein deel van het perceel in het bestemmingsplan Mienterglop geldt¹.

De stolpenregeling, de in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (onder andere) is opgenomen in art. 3 lid 3.5, stelt een aantal specifieke voorwaarden aan het oprichten van een stolp, die in het onderhavige ontwerpplan niet gelden. Voor een deel hebben de voorwaarden een samenhang met de agrarische bestemming die op het perceel rust (zoals de eis dat ze een ondergeschikt onderdeel moeten zijn van de agrarische bedrijfsactiviteiten en dat er binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig is. Deels is echter sprake van voorwaarden die een algemener karakter hebben, en die ook in het onderhavige plan zouden moeten gelden.

Zo wordt in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 de eis gesteld dat het authentieke uiterlijk van de stolp behouden moet blijven. Verder is relevant dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. Evenmin mogen de appartementen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van

¹ Overigens ligt het in de rede de stolpenregeling niet in die laatste bestemming op te nemen, omdat binnen de bestemming Agrarisch-Binnenduintrand geen bouwvlak is opgenomen en evenmin gebouwen mogen worden gerealiseerd.

omliggende woningen niet beperken. De appartementen mogen ook geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden.

Nu deze eisen niet in het ontwerpplan zijn opgenomen, is het plan in strijd met het gemeentelijke beleid en is er evenmin sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in art. 3.1 Wro.

Natuurwaarden

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

Als bijlage bij het ontwerpplan is een natuuronderzoek gevoegd, gedateerd 8 mei 2019. Dit natuuronderzoek bestaat met name uit literatuuronderzoek, en uit de stukken blijkt dat één veldbezoek is gebracht, en wel op 26 april 2019. Tien voor Texel meent dat het veldbezoek te beperkt is geweest; in slechts één veldbezoek kan geen volledig beeld worden verkregen van de ter plaatse leven soorten. Verder is het rapport deels achterhaald door de feiten. Zo staat er op pag. 17 dat de stolp tussen september 2019 en februari 2020 wordt gesloopt. In feite is er van sloop geen sprake geweest; ook thans staat het gebouw er nog. Mogelijk hebben zich beschermde soorten in het pand gevestigd.

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

Mocht u op grond van het voorgaande al niet afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan, dan brengt Tien voor Texel subsidiair het navolgende naar voren.

Uit de stukken blijkt dat de bedoeling is dat de recreatievoorzieningen aan de Mienterglop mogen worden opgericht in ruil voor onder andere de sloop van de stolp aan de Pontweg 160. Echter; in de planregels is niet verzekerd dat de stolp wordt gesloopt voordat de recreatiewoningen aan de Mienterglop worden opgericht en gebruikt. Nu is het mogelijk zowel de stolp aan de Pontweg te handhaven en haar te (blijven) gebruiken voor recreatieve doeleinden, en tegelijkertijd de stolp en de recreatiewoningen aan de Mienterglop op te richten. Dat kan in ieder geval via de overgangsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan. Om dat te voorkómen is het noodzakelijk om daartoe een specifieke planregel op te nemen in het bestemmingsplan. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door in art. 6 lid 6.2.1. en lid 6.2.2. van de planregels te bepalen dat er pas gebouwd mag worden als de stolp aan de Pontweg gesloopt is, de verhardingen ter plaatse van de stolp verwijderd zijn en het terrein is ingericht als onverhard erf.

Tien voor Texel stelt verder vast dat er voor het perceel aan de Pontweg geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld, waarvan de verwezenlijking deel uitmaakt van de

verplichtingen in de planregels. Dat staat ook expliciet in paragraaf 2.3 van de toelichting bij het plan. De reden om een dergelijke verplichting achterwege te laten is gelegen in het feit dat de situatie aan de Pontweg ongewijzigd blijft.

Tien voor Texel voert echter aan dat er aan de Mienterglop wél sprake is van een aantasting van (landschappelijke waarden). Die aantasting wordt gerechtvaardigd met het argument dat de situatie aan de Pontweg wordt verbeterd. Uit het voorgaande is al gebleken dat er van verbetering geen sprake is of hoeft te zijn, nu er geen verplichting is om de stolp te slopen. Ook verder is er geen enkel zicht op daadwerkelijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse. Weliswaar worden twee recreatieve woningen wegbestemd, maar die woningen zijn nooit opgericht, zodat er slechts sprake is van een papieren verbetering van de situatie.

In de toelichting bij het plan is wel een afbeelding 11 met een 'eindbeeld' voor de situatie aan de Pontweg opgenomen. Echter; noch dit eindbeeld, noch een andere verbetering van de beeldkwaliteit van het erf, is op enigerlei wijze gewaarborgd. In zoverre is afbeelding 11 van geen enkele waarde. Dat betekent dat ook de huidige situatie (met een lage beeldkwaliteit gezien de bouwvallige staat van de bebouwing en een verwaarloosd, rommelig erf) kan blijven voortbestaan. Het ligt, mede gezien het feit dat op de Mienterglop landschap aan versterking wordt prijsgegeven, in de rede om eisen te stellen aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van de Pontweg 160-164. Dat zou kunnen in de vorm van een planregel, inhoudende de verplichting een landschappelijk inpassingsplan op te stellen en in stand te doen houden. Verder zou een planregel moeten worden verbonden aan het plan, inhoudende dat de bouw van de recreatiewoningen aan de Mienterglop pas mag worden gestart nadat het landschappelijke inpassingsplan voor de Pontweg 160-164 is opgesteld, goedgekeurd en gerealiseerd.

REDENEN WAAROM ik u namens cliënte verzoek:

de zienswijze gegrond te verklaren;

af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan

Heden, drie december tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Jan Dogger, -----
notaris gevestigd te Den Burg op Texel: -----

1. de heer M -----, wonende te 1791 BD Den Burg op Texel, Schilderend -----
95, geboren te Texel op veertien augustus negentienhonderd drieënveertig, zich -----
legitimerende met zijn paspoort, ----- uitgegeven te Texel op -----
vijftien september tweeduizend vier, gehuwd; -----
2. de heer ----- wonende te 1791 BK Den Burg op -----
Texel, Schilderend 142, geboren te Texel op negenentwintig november -----
negentienhonderd zesenvveertig, zich legitimerende met zijn -----
Nederlandseidentiteitskaart, nummer -----, uitgegeven te Texel op -----
zevenentwintigapril tweeduizend vijf, gehuwd; -----

ten deze handelend in hun hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en -----
penningmeester van de statutair te Texel (feitelijk adres: Schilderend 95, 1791 BD -----
Den Burg op Texel) gevestigde vereniging 10 VOOR TEXEL, ingeschreven in het -----
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer -----
40637272, en als zodanig deze vereniging overeenkomstig het bepaalde in haar -----
statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende. -----

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden als volgt: -----

Inleiding -----

De vereniging is opgericht op vijftentwintig maart negentienhonderd drieënnegentig, -----
bij akte verleden voor notaris -----, destijds ter standplaats Texel. -----

De statuten van de vereniging zijn nadien niet gewijzigd. -----

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 3 van haar statuten hebben de leden -----
met algemene stemmen rechtsgeldig besloten tot wijziging van de artikelen 2, 15 -----
(lid 1) en 17 (lid 3) van de statuten. -----

Statutenwijziging -----

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden bij deze uitvoering te -----
geven aan gemeld besluit van de leden op grond waarvan de statuten van de -----
vereniging met ingang van heden luiden als volgt: -----

NAAM en ZETEL: -----

Artikel 1: -----

De vereniging draagt de naam : " 10 VOOR TEXEL " en is gevestigd te Texel. -----

DOEL: -----

Artikel 2: -----

1. De vereniging heeft ten doel: -----
 - a. het karakter van het eiland Texel inzake natuurlijke en culturele waarde te -----
bewaken; -----
 - b. het behouden en het verbeteren op Texel en haar directe omgeving van de -----

- natuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden, de flora en de fauna, de kwaliteit van het milieu waaronder de lucht, de bodem en het water en de gezondheid van mensen en een goede ruimtelijke ordening;
- c. niet gebonden spreekplatform te zijn voor de Texelse bevolking, waar het gaat om gevoelens en gedachten over de leefbaarheid van de inwoners van Texel;
- d. uit te dragen dat toerisme op Texel eilandvriendelijk dient te zijn; alles in de ruimste zin des woords.
2. Zij tracht dit doel te bereiken door:
- a. Kennis vergaren ten aanzien van onderwerpen betreffende de doelstelling;
- b. Na meningsvorming eventueel actie ondernemen;
- c. Inschakelen van ter zake deskundige personen en/of instellingen.
3. De vereniging mag zonodig in rechte optreden.
4. Het werkgebied van de vereniging is Texel en haar directe omgeving.

DUUR:

Artikel 3:

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.

LIDMAATSCHAP:

Artikel 4:

1. De vereniging kent gewone leden en ereleden. Waar in deze statuten of in krachtens deze statuten vastgestelde reglementen of genomen besluiten sprake is van lid of leden worden daaronder de gewone zowel als de ereleden begrepen, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald of kennelijk anders is bedoeld.
2. Gewone leden zijn zij die zich als lid bij het bestuur hebben aangemeld en door het bestuur als zodanig tot de vereniging zijn toegelaten. Ingeval van niet-toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten.
3. Ereleden zijn zij die, op grond van bijzondere verdiensten voor de vereniging, als zodanig door de algemene vergadering zijn benoemd en hun benoeming hebben aanvaard.
4. Om voor het lidmaatschap in aanmerking te komen dient men:
- a. Inwoner van de gemeente Texel te zijn;
- b. Tenminste de leeftijd van achttien jaar te hebben bereikt;
- c. De doelstelling van de vereniging te onderschrijven.

Artikel 5:

Het lidmaatschap is persoonlijk en mitsdien niet vatbaar voor overdracht of overgang.

Artikel 6:

1. Het lidmaatschap eindigt:
- a. door de dood van het lid;
- b. door opzegging door het lid ;
- c. door opzegging door de vereniging;

- d. door ontzetting.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts geschieden tegen het einde van een boekjaar, mits schriftelijk en met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste vier weken. Niettemin is onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap door opzegging mogelijk:
- a. indien redelijkerwijs niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
 - b. binnen een maand nadat een besluit waarbij de rechten van de leden zijn beperkt of hun verplichtingen zijn verzwagd, aan een lid bekend is geworden of medegedeeld (tenzij het betreft een wijziging van de geldelijke rechten en verplichtingen);
 - c. binnen een maand nadat een lid een besluit is meegedeeld tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm of tot fusie.
- Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar.
3. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging kan eveneens slechts geschieden tegen het einde van een boekjaar.
- De opzegging geschiedt door het bestuur, schriftelijk en met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste vier weken. Opzegging van het lidmaatschap door de door de vereniging kan slechts plaatsvinden wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet gevegd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.
- Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar.
4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt, zoals ondermeer in het geval dat, ondanks betalingsherinnering, de jaarlijkse bijdrage niet of niet tijdig wordt betaald of wanneer het lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.
- De ontzetting geschiedt door het bestuur, dat het betrokken lid ten spoedigste van het besluit, met opgave van redenen in kennis stelt. De betrokkene is bevoegd binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de algemene vergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.
- De algemene vergadering kan slechts tot ontzetting besluiten door een daartoe strekkend besluit, genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
5. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel door het lid verschuldigd. Het bestuur kan een lid dat handelt in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt, schorsen voor een door het bestuur te bepalen periode van maximaal zes (6)

maanden.

Tegen deze schorsing is beroep mogelijk bij de algemene vergadering.

Het in lid 4 bepaalde aangaande "beroep" is van overeenkomstige toepassing.

DONATEURS:

Artikel 7:

Donateurs zijn zij, die door het bestuur als zodanig zijn toegelaten. Het bestuur is bevoegd het donateurschap door schriftelijke opzegging te doen eindigen.

Donateurs zijn verplicht jaarlijks aan de vereniging een geldelijke bijdrage te verlenen, waarvan de minimale omvang door de algemene vergadering wordt vastgesteld.

GELDMIDDELEN:

Artikel 8:

1. De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit de jaarlijkse bijdragen van de gewone leden en de donateurs, erfstellingen, legaten, schenkingen en andere inkomsten.
2. Ieder gewoon lid is jaarlijks een bedrag verschuldigd, welk bedrag wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

BESTUUR:

Artikel 9:

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie natuurlijke personen, die uit hun midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aanwijzen.
2. De bestuursleden worden door de algemene vergadering benoemd uit de leden van de vereniging. De algemene vergadering stelt het aantal bestuursleden vast.
3. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Terzake van schorsing of ontslag besluit de algemene vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
4. Indien ingeval van schorsing van een bestuurslid de algemene vergadering niet binnen drie maanden daarna tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing.
Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
5. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal zes (6) jaar. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster; een volgens het rooster aftredend bestuurslid is onmiddellijk herbenoembaar.
6. In bestaande vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien. Een niet voltallig bestuur blijft bestuursbevoegd.

Artikel 10:

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Het bestuur kan, tot

wederopzegging, taken en bevoegdheden delegeren aan een eventueel dagelijks bestuur.

2. Het bestuur is, behoudens het in lid 3 van dit artikel bepaalde, mede bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt.
3. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor besluiten tot het aangaan van overeenkomsten, hiervoor in lid 2 omschreven. Zonder voormelde goedkeuring kan de vereniging terzake van deze rechtshandelingen niet rechtsgeldig worden vertegenwoordigd.

Artikel 11:

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris tezamen met de penningmeester.
3. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuursleden alsook aan anderen, om de vereniging binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

DE ALGEMENE VERGADERING:

Artikel 12:

De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging statutair is gevestigd.

Artikel 13:

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben de leden die niet geschorst zijn, alsmede degenen, die daartoe door het bestuur en/of de algemene vergadering zijn uitgenodigd.
Een geschorst lid heeft toegang tot de vergadering waarin het besluit tot schorsing wordt behandeld, en is bevoegd daarover het woord te voeren.
2. Stemgerechtigd in de algemene vergadering zijn voormelde leden. Ieder van hen heeft één stem. Ieder die stemgerechtigd is, kan aan een andere stemgerechtigde schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een stemgerechtigde kan voor ten hoogste een persoon als gevolmachtigde optreden.
3. Een eenstemmig besluit van al degenen, die in de algemene vergadering stemgerechtigd zijn, ook al zijn zij niet in de vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, de zelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.
4. De voorzitter bepaalt de wijze waarop stemmingen in de algemene vergadering worden gehouden.
5. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere

meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Staken de stemmen bij verkiezing van personen, dan beslist het lot.

Indien bij verkiezing van meer dan twee personen door niemand een volstreekte meerderheid is verkregen, wordt herstemd tussen de twee personen, die het grootste aantal stemmen kregen, zo nodig na tussenstemming.

Artikel 14:

1. De algemene vergaderingen worden geleid door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door het oudste aanwezige bestuurslid. Zijn geen bestuursleden aanwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
2. Het door de voorzitter ter algemene vergadering uitgesproken oordeel dat door de vergadering een besluit is genomen, is beslissend.
Het zelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
3. Van het ter algemene vergadering verhandelde worden notulen gehouden door de secretaris of door een door de voorzitter aangewezen persoon.
Deze notulen worden in de zelfde of in de eerstvolgende algemene vergadering vastgelegd en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

Artikel 15:

1. Het boekjaar van de vereniging loopt van één april tot en met eenendertig maart van het volgende jaar.
Jaarlijks wordt er een algemene vergadering gehouden(in september) en jaarlijks wordt een nieuwsbrief aan alle leden verstuurd.
In deze algemene vergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over.
Deze stukken worden ondertekend door de bestuursleden; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
2. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken bedoeld in het vorige lid aan de algemene vergadering niet overlegd een verklaring afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, dan benoemt de algemene vergadering, jaarlijks, een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken.
3. Het bestuur doet de in lid 1 bedoelde stukken ten minste één maand voor de dag waarop de algemene vergadering zal worden gehouden waarin deze zullen worden behandeld, toekomen aan de commissie.
De commissie onderzoekt deze stukken en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit.

4. Het bestuur is verplicht aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen, en inzage in de boeken en bescheiden der vereniging te geven.
5. Vergt dit onderzoek naar het oordeel der commissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich op kosten van de vereniging door een deskundige doen bijstaan.

Artikel 16:

1. Naast de algemene vergadering bedoeld in het vorige artikel, worden algemene vergaderingen bijeengeroepen door het bestuur zo dikwijls het dit wenselijk oordeelt.
2. Op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van één/tiende gedeelte van de stemmen in een voltallige algemene vergadering, is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek.
Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de algemene vergadering overgaan. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding der vergadering en het opstellen der notulen.
3. De bijeenroeping der algemene vergadering geschiedt door schriftelijk mededeling aan de stemgerechtigden op een termijn van tenminste zeven dagen.
Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
4. Indien geen schriftelijke bijeenroeping van de algemene vergadering plaatsvond, kan de algemene vergadering niettemin rechtsgeldige besluiten nemen, mits ten minste een zodanig aantal stemgerechtigden ter vergadering aanwezig is als is gerechtigd tot het uitbrengen van de helft van het aantal stemmen dat in een voltallige vergadering kan worden uitgebracht en geen van hen, noch het bestuur, zich tegen besluitvorming verzet.
Indien bijeenroeping van de algemene vergadering geschiedde op kortere dan de voorgeschreven termijn, kan de algemene vergadering niettemin rechtsgeldige besluiten nemen, tenzij een zodanig aantal der aanwezigen als gerechtigd is tot het uitbrengen in die vergadering van één/tiende gedeelte der stemmen zich daartegen verzet.
Het bepaalde in de eerste zin van dit lid is van overeenkomstige toepassing op besluitvorming door de algemene vergaderingen inzake onderwerpen die niet op de agenda werden vermeld.

STATUTENWIJZIGING:

Artikel 17:

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben door een besluit van de algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar

- wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. -----
2. Zij, die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten tenminste vijf dagen voor de dag der vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag, waarop de vergadering werd gehouden. -----
 3. Tot wijziging van de statuten kan door de algemene ledenvergadering slechts worden besloten met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen. -----
 4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt
Ieder van de bestuursleden is bevoegd de akte van statutenwijziging te doen verlijden. -----
 5. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing, indien in de algemene vergadering alle stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt aangenomen. -----
 6. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van de statutenwijziging en een volledig doorlopende tekst van de statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te leggen bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken gehouden verenigingenregister. -----

ONTBINDING EN VEREFFENING: -----

Artikel 18: -----

1. Het bepaalde in artikel 17 leden 1, 2, 3 en 5 is van overeenkomstige toepassing op een besluit van de algemene vergadering tot ontbinding van de vereniging. -----
2. De algemene vergadering stelt bij haar in het vorige lid bedoelde besluit de bestemming vast voor het batig saldo, en wel zoveel mogelijk in overeenstemming met het doel van de vereniging. -----
3. De vereffening geschiedt door het bestuur. -----
4. Na de ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten zoveel mogelijk van kracht.
In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden " in liquidatie". -----
5. De vereniging houdt op te bestaan op het tijdstip waarop geen aan haar, dan wel aan de vereffenaar(s) bekende baten meer aanwezig zijn.
De vereffenaar(s) doet(n) van de beëindiging opgave aan het in lid 6 van artikel 17 vermelde register. -----
6. De boeken en bescheiden van de ontbonden vereniging moeten worden bewaard gedurende twintig jaren na afloop van de vereffening. Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen. -----

REGLEMENTEN:

Artikel 19:

1. De algemene vergadering kan een of meer reglementen vaststellen en wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten niet of niet volledig wordt voorzien.
2. Een reglement mag geen bepalingen bevatten, die strijdig zijn met de wet of met deze statuten.
3. Op besluiten tot vaststelling en tot wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 17 leden 1, 2 en 5 van overeenkomstige toepassing.

WEDERGROEPEN / COMMISSIES AD HOC:

Artikel 20:

Het bestuur van de vereniging kan werkgroepen en commissies ad hoc instellen welke uitvoering kunnen geven aan door het bestuur genomen besluiten.

De taak en werkwijze van deze werkgroepen en commissies ad hoc zullen bij afzonderlijk reglement worden geregeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Texel op de datum als in het hoofd van deze akte staat vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om:



Gemeente Texel
t.a.v. het College van B&W
Postbus 200
1790 AE Den Burg

Datum: 11 oktober 2020

Betreft: Zienswijze Pontweg 160-164, Mienterglop , Oude Dijkje 4/41 (ontwerp)

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het Ontwerp Bestemmingsplan Pontweg 160-164, dat momenteel ter inzage ligt.

Ik dien daartoe de volgende argumenten in:

1. Dubbele compensatie stolpboerderij

Nadat in villapark Landleven, gelegen aan de Mienterglop, de stolpboerderij was afgebrand is een vergunning verleend om in hetzelfde park op een andere locatie over een lengte van +/- 40 meter 5 nieuwe vakantiewoningen te bouwen. We kunnen spreken van een royale compensatie voor het verlies van de afgebrande stolpboerderij.

Nu er plannen bestaan om de stolpboerderij van de Pontweg naar het Oude Dijkje 4 te verplaatsen, wordt er door sommigen uit de gemeenteraad hevig meegedacht om dit te faciliteren met als argumentatie dat er vroeger op het park Landleven een stolpboerderij heeft gestaan (namelijk die afgebrand is en omgezet naar vakantiebungalows).

Mijn commentaar hierop luidt als volgt:

Hiermee wordt de afgebrande boerderij 2 keer gecompenseerd.

2. Gevaarlijke verkeerssituaties aan de Mienterglop

Dagelijks rij ik met de auto op het Mienterglop, een straat waar een maximale snelheid van 60 km/u toegestaan is.

Om verschillende redenen, zoals

- mensen die ogenschijnlijk voor het eerst op een e-bike zitten;
- gezinnen met kleine kinderen op eigen fietsjes;
- allerlei vreemdsoortige voertuigen in colonne waarbij je je afvraagt of sommige bestuurders het voertuig wel machtig zijn;
- fietsers die naast elkaar blijven rijden;
- wandelaars die soms de hele weg in beslag nemen;
- onoverzichtelijke bochten in de weg etc.

ben je wel genooddaakt zeer voorzichtig met een maximale snelheid van ca. 35 km/u te rijden.

Echter, reeds nu zijn er vele autorijders op het Mienterglop die zich van de gevaarlijke situatie weinig tot niets aantrekken. Bovendien is een niet onaanzienlijke sluiproute voor veel toeristisch en bezorg-verkeer ontstaan, parallel aan de Pontweg, met regelmatige ruime overschrijdingen van de toegestane maximale snelheid.

Nu er een extra toename van het verkeer verwacht mag worden door de uitbreiding van de activiteiten van Zoetelief, zowel aan het Mienterglop, als bij de Beeldentuin, is het duidelijk dat bovenop de jaarlijkse groei in verkeersdrukte nog een flinke toename zal ontstaan, met alle risico's voor de verkeersveiligheid van dien.

Ik verzoek u dan ook om ook in het belang van een veilige situatie op de Mienterglop het plan af te wijzen.

Hoogachtend,

Gemeente Texel

t.a.v. het College van B en W



DE GROOT DOUMA VOSMEIJER & FRANTZEN ADVOCATEN

PER POST & PER FAX 0222 - 362287

Aan de Raad
van de gemeente Texel
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

Amstelveen, 12 oktober 2020

Inzake: Westdorp e.a. / Gemeente Texel; 2020.1272
Onderwerp: Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A in De Koog

Geachte Raad,

Namens belanghebbende de heer , wonende aan het te 1796 MK De Koog, en andere belanghebbende omwonenden, die staan vermeld in bijgevoegd **productie 1** (hierna gezamenlijk: omwonenden), breng ik hierbij hun zienswijze naar voren omtrent het ontwerp Bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A in De Koog (hierna ook: het ontwerp-plan), zoals dat ter inzage ligt tot en met 13 oktober 2020.

De zienswijze van omwonenden behelst thans en in het hoofdzaak het volgende.

Kern

1. In de kern maken omwonenden ernstig bezwaar tegen het voornemen om iets wat door uw Raad in het bestemmingsplan is geregeld en dus gewoon mag op een niet of weinig waardevolle locatie aan de Pontweg te verplaatsen naar een waardevolle locatie aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje, waar het nu planologisch absoluut niet mag en waar het ook absoluut niet past en alles wat krom is moet worden rechtgebogen, terwijl het hele plan ook nog eens slecht is geregeld in uitsluitend een privaatrechtelijke overeenkomst.

Algemeen

2. Ten eerste maken omwonenden ernstig bezwaar tegen het feit dat bij dit ruimtelijke plan, waarbij sprake is van een ernstige inbeuk op uw eigen beleid(sregel) vanwege een voorgenomen wijziging van agrarisch bestemde gronden naar (grotendeels) verblijfsrecreatief bestemde gronden aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje, op geen enkele wijze sprake is geweest van participatie en inspraak omtrent het gewijzigde plan van de initiatiefnemer. Thans wordt omwonenden een nieuwe stedelijke ontwikkeling gepresenteerd als een voldongen feit, dat slechts nog de formele molen door moet omdat dit nu eenmaal beter zou zijn dan de verwezenlijking van de reeds in 2011 vergunde en in 2013 bestemde ontwikkeling aan de Pontweg 160-164.
3. Ten tweede zijn omwonenden van mening dat de voorgenomen ernstige aantasting van dit gedeelte van het Sint Jansland, één van de oudste duinpolders van Texel, grofweg omringd door het Mienterglop, Pijpersdijk, Waalenburgerdijkje en het Oude Dijkje, met landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden, in geen enkel opzicht een betere of geschiktere of zelfs minder ingrijpende ruimtelijke impact zal hebben dan de realisering van de in 2011 voor de percelen Pontweg 160-164 verleende omgevingsvergunning, een locatie zonder dergelijke landschappelijke, natuur- en cultuur-historische waarden.
4. Het ontwerp-plan is volgens omwonenden in strijd met landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en strekt dan ook absoluut niet tot een goede ruimtelijke ordening en moet door uw Raad niet worden vastgesteld.

Voorgeschiedenis

5. De aanleiding van dit ontwerp-plan is gelegen in het feit dat de in 2011 verleende omgevingsvergunning en de daarop in 2013 bestemde bouw- en gebruiksrechten met 20 recreatieve slaapplekken voor Pontweg 160-164 nimmer zijn gerealiseerd, dat deze slaapplekken ook nimmer zijn geëxploiteerd en dus feitelijk niet-bestaand maar spookslaapplekken zijn, die nadien onderwerp van speculatie zijn geworden door verkoop aan de initiatiefnemer.
6. In plaats van het intrekken van de omgevingsvergunning door het College vanwege het niet (tijdig) uitvoeren hiervan, heeft uw Raad in 2013 geoordeeld dat het bestemmen van Pontweg 160-164 overeenkomstig de in 2011 verleende maar niet gerealiseerde – en niet door het College ingetrokken - omgevingsvergunning met 20 recreatieve slaapplekken strekte tot een goede ruimtelijke ordening. Op basis daarvan is het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 dienovereenkomstig voor Pontweg 160-164 vastgesteld.

7. Er zijn dus vanuit planologisch-juridisch perspectief geen valide argumenten te verzinnen om thans te betogen dat de realisering van de huidige bestemming van Pontweg 160-164 ruimtelijk ongewenst zou zijn en het voorkeur zou (moeten) verdienen om de planologische mogelijkheden met spookslaapplaatsen te verplaatsen naar een onbebouwd agrarisch bestemd en in gebruik zijnde perceel op de hoek van de Mienterglop en het Oude Dijkje in het St. Jansland.
8. De kernvraag is of uw Raad kan en moet meewerken aan de verplaatsing van 20 spookslaapplaatsen van Pontweg 160-164 naar de Mienterglop / hoek Oude Dijkje, omdat de initiatiefnemer de in 2011 verleende omgevingsvergunning om bedrijfseconomische redenen, want andere redenen kunnen omwonenden niet verzinnen, niet wil uitvoeren op Pontweg 160-164 maar veel liever aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje en of dit wel in overeenstemming is met het beleid en strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

9. Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) ingevoerd als eis om zorgvuldige en onderbouwde besluitvorming bij ruimtelijke besluiten te waarborgen. In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is sinds 1 juli 2017 bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
10. Het ontwerp-plan voorziet onweerlegbaar in een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, maar bevat geen deugdelijke beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling op de beoogde locatie aan de Mienterglop. Evenmin is er deugdelijk gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied, waartoe de percelen Pontweg 160-164 gezien de in 2011 verleende omgevingsvergunning voor verblijfsrecreatieve bebouwing en dienovereenkomstig bestaande planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 moeten worden gerekend, in die behoefte kan worden voorzien.
11. Op de percelen Pontweg 160-164 kan binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening probleemloos de omgevingsvergunning van 2011 worden gerealiseerd, maar de initiatiefnemer heeft een sterke voorkeur voor een andere bij hem in eigendom zijnde onbebouwde locatie aan de Mienterglop, die toeristisch en daarmee bedrijfseconomisch rendabeler en dus gunstiger voor hem lijkt te zijn.

12. Het feit alleen al dat de initiatiefnemer de locatie aan de Mienterglop prefereert boven de locatie aan de Pontweg, spreekt evident boekdelen: de locatie aan de Mienterglop is landschappelijk gezien van grotere waarde dan de locatie aan de Pontweg.
13. Hiermee wordt echter niet voldaan aan voormelde wettelijke criteria uit de Bro. Het ontwerp-plan is dan ook voorbereid en tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Provinciaal beleid

14. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie de nodige verboden opgelegd ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Zo bepaalt artikel 14 PRV dat een bestemmingsplan in het landelijk gebied niet mag voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze verordening.
15. Aangezien het ontwerp-plan voorziet in nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied, i.c. in het St. Jansland op de hoek van de Mienterglop en het Oude Dijkje op agrarisch bestemde onbebouwde gronden, en evenmin wordt voldaan aan de in artikel 14 PRV opgenomen afwijkingsvoorwaarden, is het ontwerp-plan in strijd met het provinciale beleid.
16. Uw Raad kan en mag het ontwerp-plan niet vaststellen wegens strijd met het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

17. Feit is dat de in 2011 vergunde en in 2013 bestemde 20 recreatieve slaappleaatsen ter plekke aan Pontweg 164 nooit zijn gerealiseerd en nooit bedrijfsmatig zijn geëxploiteerd en dus in het kader van het verplaatsen van slaappleaatsen spookslaappleaatsen zijn in de zin van 5.2 van de Nota Verblijfsrecreatie 2016, weshalve deze niet vallen onder het 'ja, mits'-principe. Evenmin voldoet het ontwerp-plan aan andere criteria voor het verplaatsen van slaappleaatsen, zoals proportionele kwaliteitsverbetering van alle betrokken verblijfsrecreatieve locaties.
18. Bijlage 9 'Stop op verplaatsen spookslaappleaatsen' – aangenomen door uw Raad op 26 juni 2019 – betreft geen nieuw beleid, maar houdt uitsluitend een verduidelijking in van het reeds in 2016 in de beleidsregel Nota Verblijfsrecreatie 2016 verankerde restrictieve beleid ten aanzien van het verplaatsen van recreatieve slaappleaatsen.

19. Aangezien het eerste evenals het huidige plan van de initiatiefnemer dateert van na inwerkingtreding van deze beleidsregel, kan en mag uw Raad ingevolge artikel 4:84 Awb alleen maar van de eigen beleidsregel afwijken als het handelen overeenkomstig de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Burgers moeten er immers op kunnen vertrouwen en rekenen dat uw Raad zich ook zal houden aan eigen beleidsregels.
20. Niet valt in te zien waarom het realiseren van de omgevingsvergunning uit 2011 op de percelen Pontweg 160-164 voor de initiatiefnemer wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zou. Indien de initiatiefnemer een sterke voorkeur voor een andere bij hem in eigendom zijnde onbebouwde locatie aan de Mienterglop heeft, die toeristisch en daarmee bedrijfseconomisch rendabeler en dus gunstiger voor hem lijkt te zijn, dan is er nog steeds geen sprake van bijzondere omstandigheden en onevenredige gevolgen, maar van een welbewust ondernemersrisico dat de initiatiefnemer heeft genomen bij de speculatieve aankoop van Pontweg 160-164.
21. Overigens ook als al geoordeeld zou kunnen of moeten worden dat uw Raad op 26 juni 2019 de beleidsregel zou hebben aangevuld c.q. uitgebreid nadat de initiatiefnemer (andere) plannen aan de gemeente heeft voorgelegd, dan is niet voorzien in overgangsrecht voor reeds lopende aanvragen c.q. plannen en dienen alle initiatieven waar nog geen op rechtsgevolg gericht besluit is genomen te voldoen aan de alsdan gewijzigde beleidsregel. Dit is ook inherent aan voortschrijdend inzicht dat zich vertaalt in explicitering of uitbreiding of wijziging van beleid en beleidsregels, om welke reden de wetgever ook dynamische verwijzingen naar beleidsregels in bestemmingsplannen heeft toegestaan. Het gaat immers om een niet toegelaten ruimtelijke ontwikkeling, die uitsluitend naar de huidige stand van het recht en het beleid – dus ex nunc en niet ex tunc - getoetst moet worden aan de nu geldende beleidskaders. Ook daar moeten en mogen burgers op vertrouwen en op rekenen.
22. De stelling in het ontwerp-plan dat de realisering van de bouw- en gebruiksrechten van de Pontweg 160-164 op de locatie aan de Mienterglop minder impact zou hebben op het Texelse landschap is niet alleen geen bijzondere omstandigheid, maar een arbitraire beoordeling die niet wordt onderbouwd met relevante stukken en kengetallen over de directe omgeving, zoals zichtlijnen, wegprofielen, verkeerssnelheden en verkeersbewegingen, toeristische fietsroutes (wel over de Mienterglop en het Oude Dijkje, niet over de Pontweg) etc. Deze stelling is derhalve evident naar het doel toegeschreven.

23. Verder kan uw Raad er in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel bovendien niet aan voorbij gaan dat de locatie aan de Mienterglop weliswaar in de Nota Verblijfsrecreatie 2016 binnen de ellipsvormige aanduiding van het concentratiegebied De Koog valt, maar dat het concentratiegebied met grote recreatieparken ten zuiden van De Koog feitelijk uitsluitend aan de westzijde van De Pontweg is gesitueerd waar de locatie aan de Mienterglop niet onder valt en evenmin bij aansluit. De locatie aan de Pontweg sluit hier wel (beter) op aan. Er is in het ontwerp-plan derhalve dus helemaal niet gekeken naar de feitelijke ligging van de locatie aan de Mienterglop, maar sec geconstateerd dat het binnen de indicatieve aanduiding concentratiegebied De Koog ligt. Hierdoor zijn ten onrechte niet alle concrete feiten, omstandigheden en belangen getoetst en gewogen.
24. Overigens is ook de nieuwbouw van een stulp met recreatieve slaappleatsen aan de Mienterglop binnen de stolpenregeling niet aan te merken als zijnde ter vervanging van een bestaande stulp aan de Pontweg 160. Hierbij moet tevens bedacht worden dat de prominent in beeld liggende stulp aan de Pontweg 160 gesloopt moet worden, terwijl de nieuwe stulp aan de Mienterglop juist afgeschermd moet gaan worden door een 7 meter brede bomensingel en dus aan het zicht moet worden onttrokken. De gemeentelijke stolpenregeling is er nu juist voor bedoeld om hetzij bestaande stolpen te kunnen behouden of ter plekke te kunnen vervangen, hetgeen de bedoeling was van de omgevingsvergunning in 2011 en het bestemmingsplan in 2013 maar waarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken in dit plan.
25. Tot slot wordt ook de toetsing aan de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan in het ontwerp-plan gekenmerkt door arbitraire stellingen, die deels op onjuiste feiten zijn gestoeld. Zo is ter plekke van de locatie aan de Mienterglop op geen enkel stuk sprake van een boomsingel van 7 meter breed, maar is ook vanuit het Oude Dijkje door de enkele bomenrij sprake van volop zicht op het agrarische perceel / weiland. De bestaande openheid verdwijnt hier juist en daar komt verstening voor in de plaats, terwijl juist hier de toeristische fietsroute loopt vanwege het waardevolle landschap. Op grond van de regels in samenhang met de verbeelding van het ontwerp-plan is juist meer verstening mogelijk. Hieromtrent brengen omwonenden als **productie 2** het Rapport over 'Verstening' in verband met de voorgenomen nieuwbouw van vakantiebungalows op de hoek Mienterglop – Oude Dijkje (St. Jansland) is, waarin dit verder is onderbouwd. Ook het aantal recreatieve slaappleatsen kan wel degelijk toenemen, omdat in het hoofdgebouw aan de Pontweg 160 uitdrukkelijk B&B is toegestaan, waar dat in de huidige situatie planologisch-juridisch juist niet is toegelaten.
26. Aangezien uw Raad in 2013 heeft geoordeeld dat het bestemmen van Pontweg 160-164 overeenkomstig de in 2011 verleende omgevingsvergunning met 20 recreatieve slaappleatsen strekte tot een goede ruimtelijke ordening en op basis daarvan het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 dienovereenkomstig voor Pontweg 160-164 is vastgesteld, valt niet in te zien dat het verwezenlijken van deze bestemming aan de Pontweg 160-164 thans wel in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

27. Er is dan ook geen sprake van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb.
28. Uw Raad zal dan ook wettelijk dienen te handelen overeenkomstig de Nota Verblifsrecreatie 2016 en kan en mag om die reden geen medewerking verlenen aan de verplaatsing van spookslaapplaatsen van de Pontweg naar de Mienterglop.

Het ontwerp-plan

29. De toelichting op het ontwerp-plan staat bol van mooie verhalen over allerlei voornemens voor de locatie aan de Mienterglop, zoals de landschappelijke inpassing met een afschermende bomensingel van 7 meter breed, behoud van de waardevolle open ruimte op de hoek met het Oude Dijkje, minimale verharding en gebruik van halfverharding voor het parkeerterrein en geen parkeermogelijkheid bij de recreatieve bebouwing zelf, beeldkwaliteit, duurzaamheid en energieneutraliteit.
30. Verder vermeldt de toelichting op het ontwerp-plan dat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten door de gemeente met de initiatiefnemer. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft als hoogste bestuursrechter echter veelvuldig geoordeeld dat de aanleg en instandhouding van bv. inrichtingsplannen toereikend in het bestemmingsplan zelf moet worden geregeld in plaats van in een overeenkomst. Derde belanghebbenden moeten immers ook waarborgen hebben maar kunnen naleving van een privaatrechtelijke overeenkomst niet afdwingen. De vraag is dus of e.e.a. juridisch voldoende geborgd is in dit ontwerp-plan.
31. Uit de verschillende regels in het ontwerp-plan blijkt echter dat er ten onrechte geen enkele planologische regeling of planologische waarborg is met betrekking tot:
 - De sloop van de stomp aan de Pontweg 160, dus ontstening is ook hier niet gegarandeerd en evenmin onderbouwd;
 - De aanleg en instandhouding van een bomensingel van minimaal 7 meter breed, dus een groensingel is niet gegarandeerd;
 - De inrichting en landschappelijke inpassing van het perceel aan de Mienterglop, die dus ook niet is gegarandeerd;
 - De toepassing van het beeldkwaliteitsplan, want dat is helemaal niet verankerd in de regels en dus niet gegarandeerd;
 - Een maximale oppervlakte aan oppervlakte verharding aan de Mienterglop, waardoor het recreatief bestemde deel van het perceel volledig kan worden verhard;
 - Een verbod met aanlegvergunningstelsel voor het aanleggen van verharding, waardoor vergunningvrij het recreatief bestemde deel van het perceel kan worden verhard ;
 - Het gebruik van halfverharding voor de parkeerplaatsen, waardoor dit ook kan worden geasfalteerd;

- Een verbod op het aanleggen van parkeerplaatsen bij de huizen op de Mienterglop, waardoor overal op het recreatief bestemde deel van het perceel kan worden geparkeerd;
- Voorwaarden m.b.t. duurzaamheid en energieneutraliteit, terwijl de energie neutraliteit alleen maar is te realiseren in strijd met de gewenste beeldkwaliteit, doordat er minimaal 400 m2 zonnepanelen nodig zal zijn met een grote stedelijk aandoende impact op de beeldkwaliteit (zie ook het Versteringsrapport);
- (Correcte) ontstening op het perceel van de beeldentuin door alsnog 170 m2 i.p.v. 130 m2 aan nieuw hoofdgebouw toe te staan en ten onrechte de vergunningvrije educatiehut op de verbeelding aan te wijzen, terwijl het in 2016 vergunde recreatief opstal verscholen op het perceel Oude Dijkje 4/4A is gesitueerd en geen afbreuk doet aan het landschap;
- Het maximum aantal toegelaten recreatieve slaapplekken, hetgeen in het renvoi van de verbeelding ontbreekt;
- Het compenseren van de onttrekking van landbouwgronden aan de agrarische bestemming op de percelen Pontweg 160-162 en Mienterglop (ongenummerd), waardoor in strijd met consistent beleid onnodig en ongewenst agrarische gronden een andere bestemming krijgen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

32. Op grond van het bovenstaande stellen omwonenden zich op het standpunt dat het ontwerp-plan en het daaraan ten grondslag liggende bouwplan niet op hun steun, maar juist op veel weerstand uit de omgeving stuiten, weshalve dit ontwerp-plan volgens omwonenden maatschappelijk niet uitvoerbaar is.

Conclusies en verzoek aan uw Raad

33. Omwonenden komen tot de conclusie dat het ontwerp-plan in strijd met de wet, het recht en provinciaal en gemeentelijke beleid is voorbereid en tot stand gekomen, niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening en niet kan en mag worden vastgesteld door uw Raad.
34. Omwonenden verzoeken u dan ook het ontwerp-plan niet vast te stellen, maar vast te houden aan uw eigen beleidsregel en het perceel aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje niet ten prooi te laten vallen aan willekeurige projectontwikkeling maar ook dit deel van het St. Jansland te koesteren en planologisch te (blijven) beschermen.

Met vriendelijke groet

PRODUCTIE 1

Adres	Postcode
Maaikeduinweg 9	1796MN De Koog
Maaikeduinweg 9	1796MN De Koog
Mienterglop 25	1796MR De Koog
Mienterglop 25	1796MR De Koog
Mienterglop 27	1796MR De Koog
Mienterglop 37	1796MR De Koog
Mienterglop 42	1796MS De Koog
Mienterglop 44	1796MS De Koog
Mienterglop 44	1796MS De Koog
Oude Dijkje 14	1796ML De Koog
Oude Dijkje 40	1796ML De Koog
Oude Dijkje 5	1796MK De Koog
Oude Dijkje 5	1796MK De Koog
Oude Dijkje 8	1796ML De Koog
Oude Dijkje 8	1796ML De Koog
Pijpersdijk 11	1796MH De Koog
Pijpersdijk 6	1796MJ De Koog
Pijpersdijk 10	1796MJ De Koog
Pijpersdijk 10	1796MJ De Koog

PRODUCTIE 2

Rapport over 'Verstening' in verband met de voorgenomen
nieuwbouw van vakantiebungalows op de hoek Mienterglop – Oude
Dijkje (St. Jansland).



Onderzoek in opdracht van de Werkgroep tot Behoud van het St. Jansland

Commissie Verstening

Texel

Geactualiseerde versie oktober 2020

Samenvatting

1.

De grotendeels virtuele, in het ontwerp-bestemmingsplan Pontweg 160-164/Beeldentuin – Mienterglop/Oude Dijkje 4/4A voorgestelde verplaatsing van slaapplekken heeft een significante extra ‘verstening’ van het St. Jansveld-gebied ten opzichte van de uitgangssituatie Pontweg/Beeldentuin tot gevolg.

2.

Deze verstening bestaat niet alleen uit een grote toename van materialengebruik en energiestromen, die deels onzichtbaar blijven, maar ook uit zeer in het zicht vallende “fremdkörper” in het St. Jansveld landschap, in het bijzonder een zeer omvangrijke hoeveelheid zonnepanelen (PV en zonnecollectoren), in de orde van 400-600 m². Volgens de tekeningen en toelichting in het ontwerp-bestemmingsplan blijft een significant deel hiervan zichtbaar vanaf de weg.

3.

In het ontwerp-bestemmingsplan spreekt Zoetelief Vastgoed van een energieneutraal park. Uit onderstaande berekeningen conform de gangbare Nederlandse praktijk-standaarden blijkt het ontwerp van de stulp en woningen in het park qua geschikt dakoppervlak significant te weinig zonnepaneel-oppervlakte te bieden voor de aangekondigde energieneutraliteit. Er zal op het terrein een extra, separate zonneweide-opstelling van ca. 300 – 400 m² aan zonnepanelen dienen te komen. Dit zal ten koste gaan van bomensingels en andere natuurverrijkingen, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn beloofd, maar vanwege de nodige zonne-energieopbrengst zullen moeten wijken voor een zonneweide. De bomen zullen zo laag mogelijk moeten blijven, mede waardoor de zonnepaneel-perceptie vanaf de straat blijvend intensief zal zijn voor bewoners en toeristen in het gebied.

4.

Overige versteningsindicatoren, betreffende oppervlakteverharding, zichtbaar buitenoppervlak en inhoud van de behuizing, wijzen allen op relatieve verhogingen met een factor rond de 2 verslechtering. Mede door de energieneutraliteit zal er sprake zijn van 1,5-2 x zo veel materiaalgebruik voor huizen en voorzieningen.

5.

Noch in het ontwerp-bestemmingsplan, noch in eerdere planvorming tonen de initiatiefnemers van het nieuwe park enig bewustzijn of kennis van de ontwikkelingen op het gebied van dematerialisatie, product-dienst-systemen en de Circulaire Economie. Er moet daarom verwacht worden dat een conform circulaire economie principes ontworpen park niet zal worden gerealiseerd, waarmee ook de mogelijkheden van dematerialisatie en ontstening over de verdere levensloop van het park -bij onderhoud en “end-of-life”- minimaal zullen zijn.

1. Inleiding

De Werkgroep tot Behoud van het St. Jansland (hierna te noemen: St. Jans Werkgroep) is opgericht om de landschappelijke, natuur- en cultuur-historische waarden van het unieke Texelse gebied ten zuiden van De Koog te bewaken en te behouden. Het gaat hier om één van de oudste duinpolders van Texel, grofweg omringd door het Mienterglop, Pijpersdijk, Waalenburgerdijkje en het Oude Dijkje. De St. Janswerkgroep baseert haar activiteiten op de algemeen aanvaarde Texelse Principes en Texelse Kernwaarden, die onder andere voor dit specifieke gebied inhouden:

- Kleinschaligheid als de Texelse maat;
- Behoud van variatie in landschap en bebouwing; en
- Behoud van rust, ruimte, en een pittoreske omgeving.

Bij de St. Jans Werkgroep is onrust ontstaan over de plannen van de Texelse vastgoedondernemer en bungalowparken-bezitte (hierna te noemen: *St. Jansland*), die voornemens is aan het Mienterglop een stolp en drie nieuwe recreatie-bungalows te bouwen op het landje op de hoek Mienterglop-Oude Dijkje, incl. de verplaatsing van een bestaande recreatie-bungalow vanuit de zgn. Beeldentuin (Oude Dijkje 4/4A. De overige opstallen worden virtueel verplaatst¹ vanuit de locatie Pontweg 160-164, waar nu een stolp staat, die voor dit doel zou moeten worden gesloopt.

De St. Jans Werkgroep heeft aan haar Commissie Verstening de opdracht gegeven om, op basis van de wetenschappelijke literatuur en sleutel-interviews met experts op dit gebied, een inventarisatie te maken van de gevolgen die de voorziene nieuwbouw door Zoetelief Vastgoed heeft voor de verstening van het St. Jansland, in vergelijking met de locatie aan de Pontweg.

¹ Virtueel verplaatst houdt hier in: de woningen worden niet fysiek aan de Pontweg gerealiseerd maar hadden in gedachten daar anno 2010 wel gebouwd kunnen zijn, zodat sprake is van een verplaatsing op papier, met fysieke realisatie aan het Mienterglop als gewenst resultaat door de projectontwikkelaar.

2. Het begrip Verstening en aannames/uitgangspunten voor de studie

Volgens de literatuur (ref. 1) kan het begrip Verstening verschillende betekenissen hebben, o.a.

- Verstening (bouwkunde), bij bouwwerken het vervangen van brandbare materialen door niet-brandbare alternatieven
- Verstening (geologie), geologisch proces waarbij organisch materiaal wordt omgezet in steen of een andere substantie
- Verstening (geneeskunde)
- Verstening (ruimtelijke ordening), het bebouwd raken van natuur en landschap

In deze studie zal de laatste definitie van verstening aangehouden worden: het bebouwd raken van natuur en landschap en de gevolgen daarvan.

Op Texel wordt verstening in de praktijk divers uitgelegd: het kan om m2 oppervlakte van bebouwing gaan, maar ook om m3 inhoud. Beide indicatoren worden hier in de berekeningen aangehouden. In verband met het feit dat niet alleen sprake is van verstening door het bouwen van bungalows, maar ook de aanleg van nieuwe zonne-installaties (verglazing) en wegen/parkeerplaatsen (verstrating) zijn deze ook meegenomen in de beschouwingen.

In deze definitie betreft het **de korte-termijn, zichtbare effecten van verstening: de directe verstening**.

Met de op Texel voorgenomen a. Transitie naar een Energieneutraal of CO₂-vrij eiland (ref. 2); en b. het binnenkort te verwachten beleid inzake de Circulaire Economie, is het ook goed om **de langere-termijn-effecten van verstening** in kaart te brengen: **de indirecte verstening**. De ambitieuze duurzame Energietransitie-doelen van Texel vergen extra maatregelen in termen van isolatie en installaties (=materialisatie). Bij het streven naar een Circulaire Economie verwacht de Nederlandse regering inmiddels van marktpartijen en lagere overheden dat producten en materialen, waaronder toekomstig afval van nieuwbouwwoningen, in 2050 100% herbruikbaar zijn. Dit betekent, dat naast de nu al te doen gebruikelijke recycling van hout, glas en stenen etc. bij vandaag nieuw te bouwen recreatiebungalows extra circulaire eisen worden verwacht. In concreto houdt dit in dat nu al hoogwaardig circulaire concepten moeten worden ontworpen en gebouwd, geschikt voor 100% hergebruik en 'upcycling', ook van cement, plastics, leidingen, warmte-installaties en andere -complexe- onderdelen van woningen. (ref. 3, 4)

3. Directe versterking

Voor de berekeningen is als uitgangspunt genomen:

- de bestaande situatie en afmetingen van de stolp aan de Pontweg 160-164;
- het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A dat ter inzage ligt tot en met 13 oktober 2020 (ref. 11);
- twee recente proefschriften van de TU Delft Faculteit Bouwkunde inzake de nieuwste methoden voor het bouwen van zeer energiezuinige woningen (ref. 4, 5);
- het rapport Technieken voor een Energieneutrale Woning van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (ref. 6), idem inzake Referentiewoningen (ref. 6A).

Daarnaast zijn drie experts, bij het energiekennisinstituut New Energy Coalition (Groningen), de TU Delft Bouwkunde en het ENTRANCE Instituut van de Hanze Hogeschool geraadpleegd, ter validering van de laatste stand van zaken. Zij hebben bevestigd dat de energie-gerelateerde aannamen en bronnen in dit rapport conform de laatste inzichten zijn.

Wat het door Vastgoed Zoetelief op basis van het ontwerp-bestemmingsplan (ref. 11) af te leiden bungalowpark-ontwerp betreft geldt dat:

- naast eerdere openbare aanvragen voor nieuwbouw bij het Waddenfonds door Zoetelief en de interne kwaliteitseisen van bestaande huizen van Zoetelief dit de enige actuele rapportage is waarop de Commissie Versterking zich kon baseren;
- het ontwerp van Zoetelief Vastgoed spreekt van een energieneutraal park, waarbij de overvloedige -duurzaam opgewekte- energie aan het naburige park Buitenhof wordt geleverd. Dit is een onjuistheid, per definitie gebruikt een energieneutraal park of energieneutrale woning over een jaar genomen evenveel energie als dit zelf oplevert, er is dus geen sprake van een energie-debet of saldo over een langere periode gezien, noch van warmte, elektriciteit of een andere energiedrager. Uit onderstaande berekeningen conform de gangbare Nederlandse standaarden blijken de daken van Zoetelief in het ontwerp zelfs veel te weinig oppervlakte te bieden voor de in de schets aangegeven energie-neutraliteit **en zal er op het terrein een extra, separate zonnepaneel-opstelling van ca. 300 – 400 m2 zonnepanelen dienen te komen;**
- de in de tekeningen aangegeven ruime groen- en bomenopbouw is niet realistisch als het park energieneutraal moet worden en dus een ruime -niet door groen gehinderde- zoninstraling 's winters en 's zomers een absolute voorwaarde is;
- dit betekent overigens ook dat qua design de woningen een totaal ander uiterlijk zullen hebben dan de meeste overige woningen van Zoeteliefs' bungalowparken aan het Mienterglop, onder meer door de te bouwen stolp en zal een evt. rieten dak-ontwerp aan het Mienterglop-wegkant nu geheel gesubstitueerd zal worden door glazen panelen met een stedelijke beeldhoedanigheid, in strijd met het Texelse Beeldkwaliteitsplan dat ter plekke vigeert;
- er is in de vergelijking uitgegaan van de ontvouwing van 2 nieuwe recreatie woningen en 1 stolp met 2 recreatie appartementen vanaf Pontweg 160-164 en een 3^e recreatie woning uit de Beeldentuin (in totaal 5 recreatie verblijfseenheden);

- ook was er in de oude plannen aan de Pontweg 160-164 nog geen sprake van de bouw van een energieneutraal park: dit is in deze -zgn. virtuele- variant dan ook niet als uitgangspunt meegenomen. Er is in de vergelijking uitgegaan van een basis situatie met standaard-woningen zoals door Zoetelief Vastgoed conform het ontwerp anno 2010 zouden zijn gerealiseerd.

Referenties 6 en 6A gaan voor een standaard-energie neutrale tussenwoning, met een jaarlijks E-gebruik van 3.600 kWh, uit van een all-electric systeem van combi-warmtepomp, 21 photo-voltaïsche (PV-)collectoren en 2 warmwater-collectoren. In het geval van een standaard Zoetelief recreatiewoning komen daar nog bij: 415 kWh voor de sauna en 1109 kWh voor de open haard (ref. 7, 8), alsmede een 1/3 opslagfactor omdat het -behalve de stolp- om vrijstaande woningen in een landelijk gebied -en niet tussenwoningen in de stad- gaat. Andere in referentie 6 genoemde mogelijke systemen zoals eigen opwekking door een kleine WKK-installatie op biogas of door ondergrondse warmte-koude-opslag of middels duurzame waterstof, worden in de situatie aan het Mienterglop thans en zelfs op middellange termijn -technisch en economisch- niet-haalbaar geacht. In de berekeningen van de verglazing is daarom uitgegaan van de volgende gegevens uit Referenties 6 en 6A, per te bouwen bungalow (zie illustratie):

- 21 **PV-panelen** (multikristallijn) met een oppervlakte van 33 m² met een (theoretische) jaaropbrengst van 3600 kWh.
- 2 **zonnecollectoren** met een totaaloppervlak van 9,4 m². Hierbij gaat het om standaardzonnepanelen.



Met de extra benodigde energie ad 1524 (415 + 1109) kWh voor open haard (gasgestookt zoals standaard gewenst door Duitse gasten) en sauna, zijn per eenheid 9 extra zonnepanelen nodig overeenkomend met een oppervlakte van 14 m².

Casus 250 m² Stolp (met 2 wooneenheden) en drie 70m² recreatiewoningen

Het totale **benodigde dakoppervlak voor de zonne-installatie bedraagt met bovenstaande uitgangspunten bij een 70 m² Zoetelief woningontwerp 397 m² zonne-PV en 79 m² zonneWW-collectoren (totaal 476 m² zonnepanelen).** Met een maximaal Zuidelijk en/of Oost-West oppervlak en de noodzakelijke inpassing van een dakkapel is in totaal op de daken 5 x 30=150 m² voor zonnepanelen beschikbaar. Er zal dus bij 70 m² woningen

inclusief de stolp in totaal, om 'echt energie-neutraal te zijn' op het terrein **een extra, separate zonneweide-opstelling moeten worden geplaatst van minimaal (476-150=) 326 m2.**

Casus 250 m2 Stolp (met 2 wooneenheden) en drie 100 m2 recreatiewoningen

In het geval van de **100 m2 woning-variant** geldt dat voor de duurzame energieneutrale energievoorziening in totaal **491 m2 PV-oppervlak nodig is en 98 m2 zonnecollectoren (totaal 589 m2 zonnepanelen)**. Met een beschikbaar, realistische dakoppervlak van 200 m2, is er een totaal tekort van 389 m2. **In het geval van 100 m2 recreatiewoningen zal in totaal dus 389 m2 extra zonneweide op het terrein nodig zijn.**

Referentie 4 gaat er van uit dat voor het energieneutraal maken van woningen, welke van de 25 thans beschikbare methoden (isolatie etc.) ook wordt toegepast, ca. een factor 1,5-2 in materialisatie-toename als gevolg van extra benodigde voorzieningen optreedt (zie ook illustratie).



Bron: Brinksma, 2017. (ref. 4)

In onderstaand schema zijn de resultaten van de berekeningen voor de directe verstening weergegeven, met in acht name van bovenstaande inzichten en overwegingen.

Schema: Berekening-overzicht indicatoren voor Directe Verstening bij verplaatsing virtuele slaappleatsen annex ontvouwning Stulp (2 wooneenheden) en 3 vakantiewoningen van Pontweg 160-164/Beeldentuin naar Mienterglop hoek Oude Dijkje. (ref. 9, 10, 11)

	Pontweg + OD 4A Uitpandig Ontwerp 2010 (Virtueel)	MG 70 m2 variant E-neutraal Solar Village klein (Ontw. Best.plan)	MG 100 m2 variant E-neutraal Solar Village groot (Ontw. Best.plan)
Oppervlakte Accommodatie Grond m2 (totaal)	354	460 (250 + 210)	550 (250 + 300)
PV-panelen dak m2		397	491
Zonnecollectoren m2		79	98
Extra zonneweide m2		306	395
Totaal m2 zoninstallatie		476	589
Oppervlakte Accommodatie Zichtbaar m2 (totaal)	1044	min. 1278	min. 1788
Inhoud Accommodatie m3 (totaal)	1610	min. 2000	min. 3500

Conclusies voor de directe verstening:

- alle transitie van de Pontweg naar het Mienterglop leiden in beide scenario's tot extra verstening, op basis van de eerdere tekeningen van Zoetelief Vastgoed (vorig plan), het nieuwe bestemmingsplan en het uitgangspunt van een energieneutraal park, vergeleken met de opties aan de Pontweg;
- een overgang naar 100 m2 woningtypen leidt, als daar de extra oppervlakte voor parkeren en extra wegen bij worden opgeteld tot een factor 2 meer aan grondoppervlakte-verstening, een factor 1,7 aan meer zichtbaarheids-oppervlakte en een factor van meer dan 2 aan inhoudsvergroting (volume);
- ook in het scenario van 70 m2 woningen vindt extra verstening plaats door: de aanleg van parkeerplaatsen en toevoerwegen (tekening Zoetelief), de installatie van minimaal 476 m2 aan PV-zonnepanelen en WW-zonnecollectoren (bij de 100 m2 woning-variant 589 m2) en het daarmee noodzakelijkerwijs positioneren van de huizen aan de zonkant = Mienterglop. Op de het terrein zal een zonneweide van 306 – 395 m2 moeten worden aangelegd, hetgeen ten koste zal gaan van de belofte bomensingels, waterpartijen, speelgelegenheid en natuurbouw;
- in alle scenario's aan de Mienterglop ontstaat een kolossaal verglazings-oppervlakte van 476 – 589 m2 aan PV- en warmwater-panelen, die grote delen van het seizoen direct en zeer opvallend zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg, en vanwege hun gewenste primaire functioneren juist niet kunstmatig kunnen worden

gecamoufleerd in de beperkte aanwezige ruimte, zoals in de schetsen uit het ontwerp-bestemmingsplan (ref. 11) ook duidelijk naar voren komt.

4. Indirecte verstening

Noch in de eerdere tekeningen van Zoetelief Vastgoed, noch in het ontwerp-bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de ambitie van de Rijksoverheid om op korte termijn het beleid inzake Circulair Ontwerpen en Bouwen aanzienlijk te verscherpen. Inmiddels is duidelijk dat de bestaande manier van energiezuinig bouwen, de toekomstige circulariteit van onderdelen, componenten, materialen etc. van huizen en recreatiebungalows eerder slecht dan goed doet. Bij de bouw van vier à vijf energieneutrale woningen door Zoetelief Vastgoed is een extra afvalproductie-factor van tussen 1,5-2 te verwachten (ref. 4). Voor het circulair oplossen van dit toekomstige probleem op Texel wordt in het ontwerp geen informatie gegeven. Derhalve vindt in dit geval niet alleen aanzienlijke directe verstening plaats, maar wordt ook een voorschot op de toekomst genomen, als de Texelse gemeenschap te zijner tijd met dit probleem zal worden geconfronteerd.

Referenties

1.
nl.wikipedia.org
2.
Uitvoeringsprogramma Energievisie 2010-2020. Gemeente Texel.
3.
Programma Nederland Circulair in 2050. Nederlandse Regering, 2018.
<https://www.circulair economie nederland.nl/rijksbreed+programma+circulaire+economie/default.aspx>
4.
Toekomstbestendig renoveren. H. Brinksma. PhD dissertatie. TU Delft, 2017.
5.
Energietransitie: omarm de complexiteit - Ontwikkeling en grootschalige toepassing van energieneutrale renovatieconcepten voor de naoorlogse woningvoorraad. E. Stutvoet. PhD dissertatie. TU Delft. 2018.
6.
Technieken voor een Energieneutrale Woning. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Juni 2014.
- 6A.
Informatie over referentiewoningen voor bepaling van het E-gebruik. In:
<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-epc/referentiewoningen-epc/vrijstaande-woning>
7.
www.milieucentraal.nl
8.
Gegevens van diverse open haard-fabrikanten
9.
wiskunde.net
www.hoyhoy.nl
11.
[Ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A.](#)



Mienterglop 44
1796MS Texel

10 October 2020

Aan:

Gemeente Texel
t.a.v. College van B&W
Postbus 200
1790AE Den Burg

Betreft:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Pontweg 160-164 Mienterglop/Oude Dijkje 4/4A

Hierbij presenteren wij u onze Zienswijze in verband met het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan. Wij vragen u nadrukkelijk de volgende punten in uw besluitvorming te overwegen.

1.

Dat de Koog tot toeristisch-recreatief gebied is bestempeld, wil nog niet zeggen dat daarmee zonder meer alle kostbare natuur in het gebied kan worden opgeofferd.

Jac. P. Thijsse schrijft in 1947 op p. 27 in zijn boek over Texel: *"We zijn hier weer op het oude eiland, op den Pijpersdijk, in den Texelschen volksmond bekend als den 'Pupelikediek'. Hier begonnen vroeger de heerlijke Mientegronden al en er ligt nog een klein stukje hei Daar zingt nu de vogel, die vijfendertig jaar geleden aan mijn geluk op Texel ontbrak, de blijde Nachtegaal. Een aardige schadevergoeding voor het vele natuurschoon dat we hier door bebossching en ontwatering hebben verloren."*

Naast dat laatste stukje hei wonen wij sinds 1993. De laatste 10 jaar is het sterk verwaarloosd en door depositie van ammoniak en NOx slaat nu de vergrassing sterk toe: van de heide blijft steeds minder over.

2.

De grootste negatieve fysieke en landschappelijke impact op zowel "onze" hei als het bos en de drie bosmeertjes aan de westerkant van het Mienterglop is de afgelopen decennia veroorzaakt door de gestage aanleg en uitbreiding van het bungalowpark van de Fa. Zoetelief. Vooral met de onnavolgbaar vergunde/niet-vergunde uitbreiding van het park na de -onverklaarbare brand- van 2007 is het met de aanwezigheid van vooral diverse zeldzame broedvogel -en trekvogelsoorten rondom het park snel bergafwaarts gegaan.

3.

Volgens het vogel-logboek waarin wij sinds 1993 onze waarnemingen voor het gebied rondom en tegenover de heide vastleggen is de impact van de aanwezigheid van het park, met tegenwoordig over het hele jaar een hoge bezetting met voortdurend ca. 100-125 gasten in 21 bungalows, met ca. 30 auto's, onmiskenbaar verstorend voor gevoelige soorten die zich in het gebied ophielden/ophouden:

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

De voorstelde verdere parkuitbreiding zal dit negatieve effect alleen maar versterken.

4.

Ook met andere natuurwaarden houdt het ontwerpbestemmingsplan geen rekening. Sinds 2014 zijn de waarnemingen van de in Nederland en Europa zeer zeldzame oeroude kever "Platyderus Depressus" op de Mienterglopse hei en de bosschages van het terrein van Mienterglop steeds schaarser.

Dames en Heren van B&W, en de Gemeenteraad van Texel! Het is aan de wijsheid en visie van natuurgeleerden als Jac. P. Thijsse te danken dat er op Texel nu nog net een zeker -maar wankel- evenwicht bestaat tussen economische ontwikkeling en natuurbehoud en -ontwikkeling. Het kan en mag niet zo zijn dat per definitie in het hele concentratiegebied De Koog de natuur altijd moet worden opgeofferd aan Pretpark De Koog, waarbij nota bene de geldstromen en winsten steeds meer naar de overkant verdwijnen.

Weest u zo verstandig als indertijd Jac.P. Thijsse: één Nachtegaal langs het St. Jansveld is meer waard dan de nog verder -ten koste van anderen en de omgeving- gevulde zakken van de Fa. Zoetelief. *"Het nu zo essentieel geachte preventieve maatschappelijke (gezondheids-)concept Rust, Ruimte en Natuur werd in Nederland indertijd op Texel voor het eerst oprecht gehandhaafd, door het doorzettingsvermogen en de dapperheid van een eensgezinde B&W en Gemeenteraad"*, zal de Telegraaf over u in 2050 in retrospect schrijven! Om trots op te zijn!

Met de meeste hoogachting,

Han Brezet voormalig (bestuurs-)lid Stichting Texel Vogeleiland
 Elsemiek Heins voormalig (bestuurs-)lid Vogelwerkgroep Texel

Gemeente Texel

t.a.v. het College van B&W

Postbus 200

1790 AE Den Burg

From: **Groepsaccommodatie Nieuw Bornrif** <info@nieuwbornrif.nl>
To: **Gemeente Texel** <gemeente@texel.nl>
Subject: Zienswijze Mienterglop
Date: 13.10.2020 14:57:40 (+0200)
Attachments: 3085_001.pdf (2 pages)

Goedemiddag,

Bijgevoegd onze zienswijze betreffende Mienterglop/Oudedijkje - Pontweg 160

Met vriendelijke groet,

Mienterglop 25
1796 MR De Koog

Gemeente Texel
t.a.v. College van B&W
Postbus 200
1790AE Den Burg

Datum: 13 oktober 2020

Betreft: Zienswijze Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A

Geachte burgemeester en overige leden van het college van B&W,

Als bewoners van het Mienterglop en inwoners van de Gemeente Texel hebben wij ernstige bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A dat momenteel ter inzage ligt bij de Gemeente Texel. Als belanghebbenden dienen we daarom onze zienswijze in. Wij gaan er daarbij vanuit dat onze zienswijze ontvankelijk is.

Gedurende de jaren dat wij aan het Mienterglop wonen hebben wij het langsrijdende verkeer alsmaar drukker zien worden. Zeker het laatste jaar, na het gereedkomen van het recreatiepark aan de Boodtlaan, waaraan camping Om de Noord is opgeofferd voor verdere versterking in de vorm van grootschalige opstallen. Deze trekken niet alleen meer autobewegingen aan in het hoogseizoen, maar relatief nog meer in de rest van het jaar omdat stenen bungalows nu eenmaal door het jaar heen langer worden verhuurd dan staanplaatsen voor caravans en campers. Door het verplaatsen van deze slaapplekken en het toestaan van nog meer extra bebouwing aan het Mienterglop creëert de Gemeente Texel een onverantwoorde verkeerssituatie.

Aan de kant van de Pijpersdijk heeft de heer J. [naam] in de loop der jaren steeds meer bebouwing gerealiseerd, waardoor de versterking een niet bij deze omgeving passende versterking heeft veroorzaakt. Met name de bebouwing langs het heideveld De Mient op de hoek van de Pijpersdijk en het Mienterglop heeft dit stukje natuur op een onacceptabele manier verpest.

Verdere uitbreiding van recreatieve verblijfsfaciliteiten aan het Mienterglop is daarom voor ons als bewoners onacceptabel en wij hebben daarom ook bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A. Temeer daar het op een aantal punten niet voldoet aan gemeentelijk beleid en regels.

Om te beginnen is er sprake van spookslaapplekken op de locatie Pontweg 160-164, omdat de in 2010 vergunde bebouwing nog steeds is niet uitgevoerd en er daarom van recreatieve bedrijfsvoering geen sprake is. En volgens de Nota Verblijfsrecreatie 2016 is het niet toegestaan dat spookslaapplekken worden verplaatst. Hetgeen is bevestigd middels het door de gemeenteraad aangenomen initiatief van 26 juni 2019.

Verder is het volgens de stolpenregeling noodzakelijk dat recreatieve slaapplekken in een stolp alleen worden toegestaan als er sprake is van agrarische bedrijfsvoering en een bedrijfswoning aanwezig is. Van beide is in het plan aan het Mienterglop geen sprake en daarom kan en mag de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan niet goedkeuren.

Veelvuldig wordt in het ontwerp bestemmingsplan gerefereerd naar de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan. Zonder dat er criteria worden benoemd waaraan het plan moet voldoen. Het refereren daarnaar is dus geheel vrijblijvend en feitelijk alleen maar "bestemd voor de Bühne".

De oostzijde van het Mienterglop tussen de Pijpersdijk en het Oude Dijkje behoort tot het oude Texelse landschap, namelijk het St. Jansland. Dit is al decennialang beschermd gebied en extra bebouwing kan daarom niet verder worden toegestaan. Eerder aangevraagde plannen zijn door de Gemeente Texel ook afgewezen. Zoals een aanvraag voor Mienterglop 29. Op basis van deze afwijzing dient ook dit verzoek te worden afgewezen. Er mag door de bewoners van Texel op vertrouwd worden dat de Gemeente Texel te allen tijde met dezelfde maat meet en belangrijke gebieden met cultuur historische waarde beschermt.

Tot slot willen wij nog vermelden dat er geen redenen anders dan zakelijke om de slaappleatsen aan de Pontweg 160-164 te verplaatsen naar andere locatie. Naast deze locatie bevinden zich nog meer dan 150 slaappleatsen, onder meer in het nieuw gebouwde park Buytenplaats Texel en het park Bleekerscoogh, het laatste is ook eigendom van Zoetelief.

Wij verzoeken u dan ook het ontwerp bestemmingsplan niet goed te keuren, maar vast te houden aan uw eigen gemeentelijke beleidsregels en het perceel aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje niet ten prooi te laten vallen aan willekeurige projectontwikkeling maar dit deel van het St. Jansland te koesteren en planologisch te (blijven) beschermen.

Met vriendelijke groeten

Aan de Raad van de gemeente Texel

De Koog, 12 oktober 2020

Betreft: Zienswijze met betrekking tot Ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A

Geachte Raad,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken met betrekking het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A.

1. Verkeersveiligheid

Bij uitvoering van het plan van de heer _____ maken wij ons grote zorgen over de verkeersveiligheid voor het Oude Dijkje en het Mienterglop. Deze weggetjes worden gemengd gebruikt door voetgangers, fietsers, ruiters en automobilisten. Wij maken bijna dagelijks gebruik van beide weggetjes op alle bovengenoemde manieren en het is nu vaak al gevaarlijk; ze zijn zeer smal, onoverzichtelijk en er zijn nauwelijks tot geen uitwijkmogelijkheden. Door het uitvoeren van het plan van de heer _____ zullen de verkeersbewegingen flink toenemen en daarmee ook de verkeersonveiligheid.

2. Toenemende verstening

Net als veel Texelaars maken wij ons zorgen over de toenemende verstening op het eiland. Ook met betrekking tot de bouwplannen van de heer _____ is hier al veel over gezegd. Daarom nog even in het kort:

- het afbreken van de stolp aan de Pontweg heeft nauwelijks waarde voor een open landschap daar ter plekke, terwijl het realiseren van het plan van de heer Zoetelief aan het Mienterglop/Oude Dijkje een enorme impact heeft op de omgeving aldaar.
- Bij het instemmen van de gemeente met de plannen van de familie _____, wordt de familie _____ dubbel 'gecompenseerd' voor de stolp die ooit aan het Mienterglop stond: er is namelijk al nieuwbouw gepleegd, oa door de rijtjeshuizen langs de heide.

3. Bestemmingsplan

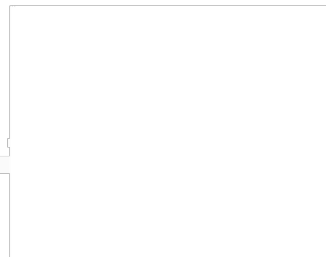
Voor alle Texelaars geldt dat we moeten kunnen vertrouwen op Bestemmingsplannen en andere regelgeving en dat alleen in zeer uitzonderlijke gevallen hiervan afgeweken kan worden. Dat er in dit geval wordt afgeweken van bestaande regelgeving is alleen in het belang van een individuele ondernemer.

Met andere woorden: het algemeen belang van de buurtbewoners en Texelaars in het algemeen wordt ondergeschikt gemaakt aan het belang van een projectontwikkelaar in toeristisch vastgoed.

Wij hopen dat u de bovenstaande overwegingen mee wilt nemen in uw besluit.

Hoogachtend,

Hoogachtend,



Maaikeduinweg 9

1796 MN De Koog

Zienswijze van Stichting Kernwaarden Texel op de ontwerp bestemmingsplanwijziging

Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A .

Samenvatting

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging levert als resultaat op dat de kwaliteitsverbetering aan de Pontweg niet opweegt tegen de kwaliteitsverslechtering aan Mienterglop-Oude Dijkje.

Het plan borduurt voort op een niet toereikend beschreven voorgeschiedenis en neemt een voorschot op aan te vragen omgevingsvergunningen. Zonder deze voorgeschiedenis zou deze voorgestelde bestemmingswijziging niet in procedure zijn gebracht. Het is onjuist in dit plan al een voorschot te nemen op een nog te vergunnen situatie op het Mienterglop.

Er is niet sprake van een netto verbeterde landschappelijke kwaliteit volgens het Beeldkwaliteitsplan 2013 , onderdeel Binnenduinrand, er is niet sprake van een netto verbetering voor het toerisme, er is niet aangetoond dat de ondernemer meer mogelijkheden heeft voor een rendabele exploitatie, er is niet aangetoond dat er minder verstening plaatsvindt, er is niet aangetoond dat het maximum aantal toeristische bedden op Texel hierdoor niet wordt overschreden, er is geen sprake van bestaande terreinen die kwalitatief niet op orde zijn dan wel een kwaliteitsverbetering ondergaan, er is geen sprake van dat alle gasten van het bedrijf baat hebben bij de kwaliteitsverbetering en er is geen sprake van compensatie landbouwgronden.

De beoogde verplaatsing voldoet derhalve ook niet aan de eisen van de Nota Verblijfsrecreatie 2016

Pontweg

SKT is ermee ingenomen dat niet wordt gebouwd op Pontweg 164: de vergunde bouw van een stolp met 2 inpandige appartementen en twee recreatieve opstallen zou de gewenste en karakteristieke openheid van het landschap op die plek negatief beïnvloeden. De vergunde sloop van de stolp op Pontweg 160-162 veroorzaakt helaas dat het erachter gelegen minder fraaie gebouw met inpandige woning in het volle zicht komt te staan. Dat doet afbreuk aan het landschap die alleen kan worden voorkomen door de stolp ter plaatse te herbouwen of het door sloop vrijkomende deel van het perceel zodanig met beplanting in te richten dat het storende aanzicht wordt verzacht. SKT ziet graag dat een daartoe strekkende bepaling onderdeel wordt van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Er is overigens een tekstcorrectie noodzakelijk omdat west en oost met elkaar zijn verwisseld in de zinnen: *"De weg heeft een kenmerkend karakter en open verbinding met aangrenzende agrarische gronden, waardoor er met name naar het **westen** toe ruime vergezichten over de polder aanwezig*

*zijn. Aan de **oostzijde** is er zicht op de duin- en bosgebieden met de grote recreatiecomplexen daarin gelegen en tegenaan gelegen.” (2.1 op pag. 7.)*

Kanttekeningen bij de huidige vergunning (dd. 18 dec 2010 , nr. BV 36A-09 incl. tekening dd. 28 maart 2011 WH 201-001)) en de beoogde verplaatsbaarheid ervan.

Het is duidelijk dat de vergunning 10 jaar geleden is verleend op grond van de toen geldende regelgeving en het toen geldende bestemmingsplan. De vergunning is nimmer geëffectueerd en ook nu zijn er geen plannen in die richting zo blijkt immers uit het voorliggende plan tot bestemmingswijziging. Op dit moment, het moment waarop de bestemmingswijziging ter visie ligt, zou volgens het bestemmingsplan van 2013 de in 2010 verleende vergunning voor een stolp met twee inpandige appartementen en twee vrijstaande recreatieve opstallen van 50 m2 in 2020 niet meer kunnen worden verleend.

SKT is van opvatting dat de nu voorgenomen bestemmingsplanwijziging eerst tegen dat licht moet worden gezien, ook los van de status van al dan niet verworven recht, om de voorgestelde planwijziging te kunnen beoordelen. Die context is belangrijk.

Wat zou mogelijk wèl kunnen? De sloop van de stolp zou vergund kunnen worden terwijl er een bouwvergunning voor een nieuwe stolp wordt verleend op hetzelfde bouwvlak. Het vigerende bestemmingsplan uit 2013 laat dat ook zien. De stolp mag 2 inpandige appartementen bevatten. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de twee recreatieve opstallen. De bestemming hoeft daarvoor niet te worden gewijzigd. Het huidige bestemmingsplan voorziet overigens niet in de schuur met de uit de stolp verhuisde inpandige bedrijfswoning.

Strijdigheid vergunning 2010 met huidige regelgeving.

De te slopen stolp is geen monumentale stolp. De stolpenregeling waarbij maximaal 4 recreatieappartementen **IN** een stolpboerderij mogen worden gevestigd is alleen al daarom niet van toepassing.

Ook is de stolpenregeling niet van toepassing omdat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat de recreatieactiviteiten naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten blijven en een rechtstreekse relatie hebben met de agrarische bedrijfsactiviteiten. Van beide voorwaarden is hier geen sprake omdat er geen sprake is van agrarische activiteiten.

Er blijft een (bedrijfs)woning op Pontweg 162, maar die heeft geen relatie met de grondgebonden agrarische bestemming buiten het bouwvlak en maakt geen deel uit van een agrarisch bedrijf.

Er zijn op het bouwvlak geen recreatieve slaapplekken, i.c. kamperen bij de boer, die tegen inwisseling kunnen worden omgezet in een appartement.(laat staan twee appartementen)

Er mogen niet meer dan 20 slaapplekken aanwezig zijn op het bouwvlak, maar die bepaling is slechts van toepassing na verlening van een omgevingsvergunning die voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. Daarvan is geen sprake, dus aan dat maximum kan niet worden toegekomen.

Vast staat dat de beide recreatieve opstallen zijn voortgekomen uit de misplaatste toepassing van de stolpenregeling, waarbij twee inpandige appartementen met de nieuwbouw van de stomp worden meegenomen en de andere twee door conversie als recreatief opstal worden ingezet. De inpandige bedrijfswoning verhuist naar het bedrijfsgebouw. (ook weer inpandig)

De aangenomen oppervlakte vergroting van 50 naar 70m² 'tijdens de verhuizing' kan slechts worden verklaard met verwijzing naar de generieke vergroting voor alle ro's van 50 naar *maximaal* 70 m² die is verwerkt in het bestemmingsplan. Ook overigens voldoet het plan niet aan de voorwaarden voor verplaatsing want er is geen sprake van afronding van een terrein en het is wèl een nieuwe ontwikkeling (zowel op Pontweg als op Mienterglop).

De twee recreatieve opstallen hebben nu de status : 50 m² vergund, niet gebouwd en niet geëxploiteerd, wel binnen concentratiegebied, op een bouwvlak met bestemming agrarisch - binnenduinrand.

Verplaatsing van de vergunde, niet gerealiseerde 20 norm-slaapplaatsen voldoet niet aan de overweging uit de Nota Verblifsrecreatie 2016 (pag. 11, 5.2) dat de ondernemer dan meer mogelijkheden wordt geboden om te komen tot een rendabele exploitatie. Er is immers geen economische noodzaak gebleken , aangetoond of aangevoerd dat verplaatsing naar het Mienterglop – Oude Dijkje een onmisbare samenhang heeft met de bestaande economische activiteiten van de initiatiefnemer. De slaapplaatsen maakten geen deel uit van enigerlei bedrijfsvoering. Het betoog in de nota verblifsrecreatie van 2016 dat tegenover de wens om de kwaliteit van bestaande accommodaties te verbeteren, de noodzaak staat van ondernemers om hun investeringen te kunnen terugverdienen gaat in dit geval niet op. Het gaat hier immers om een zelfstandige investering die vanuit het perspectief van de ondernemer òf op het Mienterglop (vlgs. het ontwerp bestemmingsplan) òf op de Pontweg (vlgs. bestaande vergunning) kan worden gedaan.

De basisgedachte achter de beleidsmatig gewenste kwaliteitsverbetering is dat Texel moet omschakelen van een economie van groei in accommodaties naar een economie van kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties en vernieuwing. In het onderhavige geval worden noch op de Pontweg noch op het Mienterglop bestaande accommodaties vernieuwd. De bestaande gasten van de initiatiefnemer zullen er niets van merken. Er wordt niet ingespeeld op een klantbehoefte.

Er is geen sprake van compensatie van landbouwgronden: de bestemming agrarisch aan het Mienterglop wordt voor ca 80% ingewisseld voor bestemming recreatie terwijl aan de Pontweg de bestemming agrarisch blijft wat die is, onder weglating van het bouwvlak.

Verder is niet aangetoond dat de genoemde 20 bedden al deel uitmaken van alle reeds op Texel getelde bedden die opgeteld samen het maximum van 45.000 beslaan of dat er sprake is van een uitbreiding boven de 45.000.

Op **26 juni 2019** besloot de gemeenteraad een aanscherping in te voeren in de voorwaarden die gelden voor het kunnen verplaatsen van recreatieve slaapplekken. De aanscherping komt erop neer dat niet gerealiseerde en niet bedrijfsmatig geëxploiteerde “spookslaapplekken” niet kunnen worden verplaatst. De slaapplekken op de Pontweg vallen daar in principe onder. Of dat ook werkelijk zo is hangt af van wat als datum van indiening van het initiatief wordt beschouwd. Met de verplaatsingsregels zoals deze tot 26 juni 2019 luiden is **in 2018** door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van 20 slaapplekken van Pontweg 160 – 164 naar het Mienterglop. Later is dit verzoek uitgebreid met het verplaatsen van 5 slaapplekken van het Oude Dijkje 4-4A naar het Mienterglop. Deze verplaatsing was onder voorwaarden positief beoordeeld op 29 mei 2018 en 15 januari 2019. Het op 26 februari 2020 aan de raad aangeboden ontwerp bestemmingsplan om dit mogelijk te maken werd door het College aan de raad echter aangeboden met een negatief advies omdat het plan – dat uitgang van 5 zomerhuizen zonder stolp – niet aan de gestelde eisen voldeed: *“Geconstateerd is dat de plannen een grote ruimtelijke impact hebben op het Mienterglop en er sprake is van een verdere verstening van het landschap op deze locatie. Deze verstening wordt niet gecompenseerd door een voldoende kwaliteitsverbetering of ontstening op de overige locaties. Het college stelt de raad voor geen medewerking te verlenen aan deze plannen en een ontwerp besluit voor het niet vaststellen van dit plan ter inzage te leggen”*

De raad besloot vervolgens:

Overwegende:

- *Dat de plannen voor het verplaatsen van de recreatieve slaapplekken niet volledig voldoen aan de voorwaarden voor het verplaatsen slaapplekken.*
- *Dat op de locatie Pontweg 160-164 slaapplekken zijn toegekend op basis van de stolpenregeling, met als doel behoud of herbouw van een stolp en dat daarvan niet langer sprake is.*
- *Dat de verplaatsing van de slaapplekken niet leidt tot voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de betrokken locaties*
- *Dat de verplaatsing leidt tot een verdere verstening in het landschap die niet voldoende wordt gecompenseerd door ontstening en kwaliteitsverbetering.*

Besluit

1. *Medewerking te verlenen, vooralsnog, aan het verplaatsen van slaapplekken van de percelen Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 – 4A naar het Mienterglop.*
2. *Het college te vragen te onderzoeken of aanvrager bereid is een nieuw ontwerpbestemmingsplan te laten maken (conform hetgeen beschreven staat onder ‘Een aangepast ontwerpbestemmingsplan’) en het resultaat daarvan te melden aan de raad.*
3. *Dat, indien er inderdaad een aangepast ontwerp-bestemmingsplan wordt aangeleverd, deze ter inzage wordt gelegd waarna deze aan de raad wordt aangeboden ter vaststelling. Als er echter geen aangepast plan door de aanvrager wordt ingediend, neemt de raad een besluit over het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan.*

Het huidige ontwerp is het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. Dat is door de initiatiefnemer op 3 april 2020 ingediend. Blijkens de raadsinformatiebrief van 29 mei 2020 was er op dat moment nog geen sprake van een volledig plan maar moesten er nog aanpassingen aan worden gedaan. De datum van indiening van het plan zoals dat nu voorligt, ligt dus ruim na de datum waarop werd besloten geen spookslaapplaatsen meer te verplaatsen: 26 juni 2019. De consequentie daarvan is dat het ontwerp bestemmingsplan niet kan worden goedgekeurd. In elk geval ontbreekt in het plan onderbouwing voor de juridische aanvaardbaarheid van de strijdigheid met de huidige regelgeving. Die gaat niet verder dan de stelling dat de verplaatsing die aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt al is aangevraagd voorafgaand aan het besluit van 26 februari 2020. De initiatiefnemer gaat uit van een voortzetting van de behandeling van zijn in 2018 ingediende principeverzoek, maar op 26 februari 2020 werd door B&W en de raad, blijkens de overwegingen, vastgesteld dat het plan niet voldeed. Per amendement is besloten vooralsnog medewerking te verlenen aan het verplaatsen van slaapplaatsen maar dat moest dan gebeuren door indiening van een geheel nieuw plan. Het gaat nu dus om een nieuw plan dat is ingediend omdat het oude plan niet goed was. Dat is afgekeurd door B&W en raad. Daarom is de datum van de nieuwe indiening bepalend en dient dit plan dus te voldoen aan de op 26 juni 2019 aangescherpte criteria.

Overigens valt niet in te zien dat de bezwaren die waren aangevoerd tegen de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit door de toen voorgestelde bouw van 5 recreatieve opstallen nu anders zouden zijn bij de bouw van een stolp met drie recreatieve opstallen. De kernwaarde openruimte wordt nog steeds negatief beïnvloed. Sterker nog: de verstening in oppervlakte bebouwd van 5 zomerhuizen beslaat 350 m² en van een stolp en 3 zomerhuizen is dat 250 + 210 = 460 m².

Mienterglop - Oude Dijkje

SKT is van mening dat de keuze om de agrarische grond op de hoek Mienterglop-Oude Dijkje naast de beeldentuin van een andere bestemming te voorzien zodat de bouw van een stolp met twee appartementen en drie recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt, in strijd is met het beeldkwaliteitsplan en de nota verblijfsrecreatie 2016. Daartoe voert SKT de volgende argumenten aan:

- A. De motivering van de landschappelijke aanvaardbaarheid is weliswaar (grotendeels) ontleend aan het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel Binnenduinrand, en deels op een, eigen, creatieve manier verwoord maar de manier waarop dat gebeurt levert een resultaat dat flagrant in strijd is met de geest van het beeldkwaliteitsplan. Er is duidelijk sprake van een doelredenering. Als de aangevoerde redenering wordt geaccepteerd maakt dat het wel heel moeilijk om nog veel vertrouwen te hebben in de naleving van het bestemmingsplan m.b.t. het behoud van de (nu nog) open ruimtes elders op Texel. Dat geldt zeker voor de open ruimtes in het aangrenzende gebied die landschappelijk zo gewaardeerd worden op grond van datzelfde beeldkwaliteitsplan.
- B. Er is onduidelijkheid over de status van de ontwikkeling van de bebouwing op de aangrenzende beeldentuin aan het Oude Dijkje.

Ad. A : landschappelijke aanvaardbaarheid te creatief gemotiveerd.

- De teksten op pag. 15,16,17 waarin wordt gerefereerd aan het Beeldkwaliteitsplan en de Texelse kernwaarden en - principes worden op zodanige wijze gebruikt c.q. misbruikt dat er van de zo gewaardeerde open ruimtes die het karakter van de binnenduinrand bepalen toch niets meer over blijft. Ja toch nog volgens de planopstellers: *“ De kleinschaligheid van het perceel blijft behouden, waarbij ook de waardevolle open groen ruimte in de hoek Mienterglop Oude Dijkje behouden blijft. In die groene ruimte wordt een kleine waterpartij aangelegd.”*

De open ruimte wordt met maar liefst 80% verkleind en van het resterende deeltje wordt een flinke waterpartij gemaakt! Dat hoekje behoudt dan nog de bestemming agrarisch ook! Dan kan echt niet meer met droge ogen worden gesproken over het behoud van de open ruimte..... Dat er nog maar weinig is zou juist een extra reden moeten zijn om datgene wat er nog is te koesteren. Het Beeldkwaliteitsplan spreekt nadrukkelijk van een landschapsstrategie waarbij open en dicht elkaar afwisselen en een landschapsstructuur met kantwerk door een complex van open ruimtes en bebouwing. Door invulling met het voorgenomen plan dreigt het Mienterglop vrijwel geheel dicht te groeien met bebouwing. De verwijzing naar de Texelprincipes op pag. 16 en 17 als legitimering is onjuist omdat de Texelprincipes ‘slechts’ bedoeld zijn als inspiratie maar niet als juridisch bindende criteria waaraan moet worden getoetst. Dat geldt wel voor de Texelse Kernwaarden zoals maar voor de helft benoemd op pag 17. Toetsing aan alle kernwaarden heeft niet plaatsgevonden.

Nog wat specifiek:

- In afb. 12 is te zien op welke wijze *de gebouwen zich als een bebouwd erf voegen in het landschap en de natuurlijke kwaliteit van de omgeving. Het is de bedoeling om de gebouwen zodanig te situeren en vorm te geven dat deze relateren aan de wijze waarop stolpen zich in zijn algemeenheid in het landschap van Texel manifesteren. (2.2.2. pag. 11).*

Omdat het bedoeling is de voor Pontweg 164 vergunde stomp hier te bouwen doet zich o.i. de vraag voor of de maatvoering daarvan wel in overeenstemming is met de gebruikelijke maatvoering van stolpen aan de binnenduinrand. De stomp komt oversized over: behalve twee appartementen bevat de stomp op de begane grond ook nog een flinke berging, een verkoopruimte en een kantoor en op de bovenverdieping eveneens een berging en een archief/berging voorzien van twee dakkapellen. De vraag doet zich onder meer voor of het hebben van een verkoopruimte zich wel verdraagt met de bestemming die niet voorziet in detailhandel . Ook doet zich de vraag voor of de grote ruimte met dakkapellen niet al te gemakkelijk door een inpandige verbouwing geschikt gemaakt wordt voor nieuwe slaapplekken. De twee van de Pontweg overkomende recreatieve opstallen waren vergund op 50 m2 en die worden nu 70 m2. Dan is er toch sprake van meer verstening (2 x 20 m2 extra plus een grotere stomp dan de gesloopte) binnen het concentratiegebied en in het bijzonder op de open ruimte. De toegenomen verstening op het Mienterglop kan overigens niet uitsluitend worden afgeleid uit de oppervlakte die de nieuwe bouwwerken daar zouden innemen, maar moet ook worden afgeleid uit de oppervlakte (half) verharding voor erf, wegen en parkeerplaatsen en het bouwvolume. Al deze aspecten bijeen, maar ook als alleen naar de bouwoppervlakte wordt gekeken betekenen een ongewenste verstening - die niet wordt gecompenseerd door ontstening - waardoor niet wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan.

Er is dan ook geen relatie/associatie te zien met het boeren erf waaraan wordt gerefereerd.

- Pag 15: *“Bovendien is er sprake van een andere locatie, zodat het wenselijk is om de opstallen in te passen in de nieuwe omgeving. Omdat er sprake is van een nieuwe situering, zal er sowieso een nieuwe omgevingsvergunning verleend moeten worden. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning worden de recreatieve opstallen nader ingevuld en worden deze architectonisch verder uitgewerkt op basis van de criteria die daarvoor gelden. De bebouwing ligt als het ware in het landschap en maakt daar deel van uit.” (.....) “Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning zullen de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de thematische welstandscriteria voor stolpen worden gevolgd. In ieder geval zal daarbij aandacht zijn voor een onderscheidend karakter van de opstallen, maar ook de relatie met de stolp en het karakter van een boeren erf.”*

En hoewel de omgevingsvergunning nog moet worden aangevraagd is de stelling nu al : (pag. 16)
“Gesteld kan worden dat aan de voorwaarden die gelden voor stolpen op boerenerven en de inpassing er van in het Binnenduinrandgebied uit het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.”

Ad B: onduidelijkheid bebouwing natuur- en beeldentuin Oude Dijkje

- (pag. 4) *“De bestemming 'Cultuur en ontspanning' ligt op de natuur- en beeldentuin, waar specifiek een recreatief opstal is toegelaten. In de natuur- en beeldentuin is op dit moment geen bedrijfswoning aanwezig. Op grond van de bestemming mag geen nieuwe bedrijfswoning worden toegevoegd. In de natuur- en beeldentuin zijn wel meerdere gebouwtjes aanwezig, gelegen buiten het bouwvlak. Deze situatie is in de loop der jaren ontstaan. Voor het educatiegebouw is in 2004 een omgevingsvergunning verleend.*

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 2013 is dit educatiegebouw niet terug te vinden. Het bestemmingsplan laat één bouwvlak zien van 200 m² met maximaal één recreatief opstal. De dd. 17 november 2004 verleende vergunning 11 B-04 laat een bebouwde oppervlakte zien van 78 m² (waarvan 30 m² veranda is) voor dit educatiegebouw.

- *In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het **omzetten van de bestaande recreatieve opstal in een bezoekerscentrum en ontvangstruimte en de bouw van een nieuwe recreatieve opstal**. (Deze omgevingsvergunning komt nu met dit nieuwe bestemmingsplan te vervallen en wordt vervangen door een omgevingsvergunning zonder de recreatieve opstal (die wordt verplaatst naar de Mienterglop). Het gebouw met bezoekerscentrum en de ontvangstruimte moet als hoofdgebouw binnen de bestemming worden beoordeeld. De niet vergunde kleine bouwwerken buiten het bouwvlak zijn daarmee vergunningsvrij en kunnen blijven behouden. De maximaal toegelaten oppervlakte voor bebouwing van **200 m²** wordt binnen de natuur- en beeldentuin op dit moment niet overschreden” (1.3 pag. 4) “*

De vergunning (zaaknr. 1287810) is op 6 september 2016 verleend. De vergunning betrof de bouw van een recreatief opstal van 70 m2 met als voorwaarde dat het bestaande recreatieve opstal dient te zijn ingericht en te worden gebruikt als ontvangstruimte en bezoekerscentrum **VOOR DAT** het nieuwe recreatief opstal wordt gebouwd. Aan die voorwaarde wordt nog niet voldaan. De functiewijziging heeft de afgelopen 4 jaar niet plaatsgevonden. De oppervlakte van het recreatief opstal/ontvangstruimte/bezoekerscentrum is 45 m2.

- (Pag 12) *“Door deze recreatief opstal mee te nemen in het plan voor het onbebouwde perceel, kan de bouw in de natuur- en beeldentuin worden voorkomen. De in 2016 daarvoor verleende omgevingsvergunning zal worden ingetrokken. Het bestaande recreatieve opstal op het terrein is inmiddels in gebruik ten behoeve van een ontvangstruimte/bezoekerscentrum. Daarvoor zal na de intrekking van de vergunning uit 2016 een nieuwe omgevingsvergunning worden verleend ten einde dat ook vergunning technisch goed vast te leggen.(2.2.2. pag.12)*

Deze tekst is aantoonbaar onjuist: er is nog steeds sprake van gebruik van het recreatieve opstal zoals ook blijkt uit de aanprijzing langs de weg : Natuurhuisje te huur 2 personen.

Op 29 juni 2020 stuurde de gemeente een voornemen tot intrekking van de verleende vergunning omdat “de afgelopen drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning” (zaaknr. 2634478). Deze handelwijze roept de vraag op waarom de gemeente op de Pontweg niet dezelfde gedragslijn heeft gevolgd: daar zijn al tien jaar geen handelingen verricht met gebruikmaking van die vergunning.

De stand van zaken rondom deze intrekking is onduidelijk. Ook de consequentie en bedoeling zijn niet helder. Immers alléén binnen het bouwvlak mag één recreatief opstal zijn. Dat bevindt zich daar al. Het intrekken van de vergunning betekent dat er geen functiewijziging wordt doorgevoerd en dat er dus ook geen nieuwbouw kan worden gepleegd. Daaruit zou kunnen voortvloeien dat het bestaande zomerhuis – zònder norm-slaapplaatsen – moet worden gesloopt. Het is niet vanzelfsprekend dat daarvoor in de plaats dan een bouwmogelijkheid van een recreatief opstal met 70 m2 ontstaat en 5 norm – slaapplaatsen.

- (pag. 23) : *“De omgeving of Kernwaarden worden er door versterkt. Er is sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling. Naast deze ontwikkeling en los hiervan wordt de natuur- en beeldentuin opgewaardeerd en wordt het aangrenzende agrarische landschap voor mensen en dieren op een natuurlijke manier beleefbaar gemaakt. Beoogd wordt met die aanpassingen de natuurwaarden van de gronden rondom het verblijfsrecreatieve perceel zodanig te versterken dat daarmee ook de biodiversiteit gediend wordt en de natuurlijke setting van het verblijfsrecreatieve perceel in haar omgeving wordt versterkt. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de recreatieverblijven voor mensen die zich daardoor aangetrokken voelen verhoogd. In paragraaf 2.3 is verder ingegaan op de kernwaarden.*

Het is onduidelijk hoe de beeldentuin wordt opgewaardeerd; enkel en alleen door het planologisch verwijderen van het bestaande recreatief opstal? (en het effectief te laten staan?) Ook is onduidelijk

of en waarom op dit moment al niet het aangrenzende agrarische landschap voor mensen en dieren beleefbaar is. Wat schort daaraan zodanig dat het kan worden goedge maakt of verbeterd met de vestiging van een stolp en drie appartementen?

- (pag. 32) : *De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar 'uitgekleed' naar de nieuwe situatie toe. Het in 2014 vergunde educatiegebouw is van een bouwvlak voorzien.*

Maar uit het voorstel blijkt niet de verdeling van de oppervlaktes over de beide bouwvlakken, want er is nu sprake van een gezamenlijke oppervlakte van 170m2 blijkens de kaart (maar de legenda laat 130 m2 voor beide vlakken zien. Wat is het nu?

- *De maximaal gezamenlijk toegelaten oppervlakte aan gebouwen geldt voor beide bouwvlakken gezamenlijk. Er mag in totaal niet meer dan **130 m²** aan bebouwing worden opgericht binnen de bouwvlakken. Daarbij zijn de bestaande rechten bestendigd. De mogelijkheid van de bouw van het recreatief opstal is verwijderd. Er mag in de tuin niet worden gewoond.*

Er is nu sprake van twee bouwvlakken: er is er één van 200 m2 met een bestaand recreatief opstal van 45m2 , een educatiegebouw van 78 m2 en een nieuw recreatief opstal van 70 m2 dat er kan komen na functiewijziging van het gebouw van 45 m2. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van 170m2 opgegeven. Daarvan wordt 78 m2 ingenomen door het educatiegebouw. Er resteert dan 92m2 voor het bezoekerscentrum, dat echter hetzelfde recreatieve opstal is met gewijzigde functie dus ook met dezelfde oppervlakte van 45 m2. De resterende vrije ruimte is dan nog 47m2 in het bouwvlak bij de entree.

In het huidige bestemmingsplan zijn geen bedden toegekend aan het bestaande recreatieve opstal.

De overweging uit de vergunning van 2016 was: “door de functiewijziging is het mogelijk om een nieuw recreatief opstal te plaatsen”. Nu die functiewijziging van de recreatieve opstal met **45m2** grondoppervlak niet heeft plaatsgevonden is het dus ook niet mogelijk om een recreatief opstal met een grondoppervlak van **70m2** te plaatsen. Dat is dan ook niet gebeurd. Verhuizing kan dus ook niet plaatsvinden tenzij het huidige recreatieve opstal wordt gesloopt,(of alsnog van de nieuwe functie wordt voorzien en als zodanig wordt gebruikt) want alleen dan kan er een nieuw recreatief opstal van 70 m2 worden meegenomen naar het Mienterglop zonder iets achter te laten aan het Oude Dijkje. Indien dat zou gebeuren vindt ongewenste verstening plaats door uitbreiding van de gebouwde oppervlakte op de hoek Mienterglop- Oude Dijkje met 25m2.

- *(Pag 9) De natuur- en beeldentuin is een voor mensen toegankelijke tuin waar planten worden gekweekt en waar de bestaande inrichting met water, bomen, paden, en dergelijke gebruikt wordt om de natuur en biodiversiteit, met name op het gebied van insecten, te versterken. De natuur- en beeldentuin maakt deel van dit bestemmingsplan uit, omdat het recreatief opstal dat verplaatst wordt naar het nieuwe recreatieterrein niet langer planologisch mogelijk gemaakt moet worden. De bestemming is nu zoveel mogelijk op de toekomstige situatie ingericht, waarbij het recreatief opstal uit de regels en als aanduiding van de verbeelding is verwijderd (2.1 pag 9)*

De conclusie moet zijn – in parallel met de Pontweg – dat het aanwezige recreatief opstal moet worden gesloopt als de vergunde nieuwbouw wordt meegenomen naar de nieuwe locatie. (het enkel en alleen uit de regels en aanduiding van de (ontwerp) verbeelding halen is niet voldoende.) Dat levert een papieren werkelijkheid op. Het zou ook conflict opleveren met de telling van het aantal bedden omdat er zonder sloop de facto 5 bedden achterblijven in het recreatief opstal.....)

Met betrekking tot het verplaatsen van het – onder voorwaarden- vergunde recreatief opstal gelden dezelfde aspecten als hierboven opgesomd bij de Pontweg :

Verplaatsing van de vergunde, maar niet gerealiseerde 5 norm-slaapplaatsen voldoet niet aan de overweging uit de Nota Verblijfsrecreatie 2016 (pag. 11, 5.2) dat de ondernemer dan meer mogelijkheden wordt geboden om te komen tot een rendabele exploitatie. Er is immers geen economische noodzaak gebleken , aangetoond of aangevoerd dat verplaatsing van het oude Dijkje naar het Mienterglop een onmisbare samenhang heeft met de bestaande economische activiteiten van de initiatiefnemer.

Niet is aangetoond dat de genoemde 5 norm- bedden al deel uitmaken van de reeds getelde bedden die opgeteld samen ca 45.000 beslaan of dat er sprake is van een uitbreiding boven de 45.000.

En verder kan hier de gehele passage worden herhaald die al bij de Pontweg is opgenomen. Deze begint met de zin: "Op **26 juni 2019** besloot de gemeenteraad een aanscherping in te voeren in de voorwaarden die gelden voor het kunnen verplaatsen van recreatieve slaapplaatsen. (.....) en eindigt met: " Daarom is de datum van de nieuwe indiening bepalend en dient dit plan dus te voldoen aan de op 26 juni 2019 aangescherpte criteria".

Datum: 13 oktober 2020

Betreft: Zienswijze Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A

Geachte burgemeester en overige leden van het college van B&W,

Als naaste burens van de beeldentuin aan het Oude Dijkje 4/4A en het perceel op de hoek Mienterglop - Oude Dijkje en als inwoners van de Gemeente Texel hebben wij ernstige bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A dat momenteel ter inzage ligt bij de Gemeente Texel. Als belanghebbenden dienen we daarom onze zienswijze in. Wij gaan er daarbij vanuit dat onze zienswijze ontvankelijk is.

Algemeen

1. Lange tijd werd de omgeving van onze woning gekenmerkt door de Texelse Kernwaarden rust, ruimte, nachtelijke duisternis en een gevarieerde landschappelijke omgeving. Er was geen sprake van uitgebreide stenen verblijfsrecreatie faciliteiten in de directe omgeving. Dit hebben we echter in de loop der jaren aan beide uiteinden van het Mienterglop sterk zien veranderen. De kant van de Pijpersdijk wordt nu ontsierd door een grote recreatieopstal met een omvang die thuishoort in een stedelijke omgeving, nota bene naast een prachtig en qua biotoop uniek heideveld. Deze recreatieopstal vormt een onderdeel van een park, bestaande uit een grote groep verblijfsrecreatie faciliteiten van twee verdiepingen hoog. Allemaal eigendom van dezelfde eigenaar, de initiatiefnemer die nu het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A heeft ingediend, om zijn faciliteiten aan het Mienterglop verder uit te breiden. En aan de kant van de Boodtlaan werd een camping vervangen door een villapark bestaande uit grootschalige stenen verblijfsrecreatie faciliteiten. De verdere ontwikkeling en uitbreiding van dergelijke opstallen dienen in dit mooie en karakteristieke gebied te stoppen, om te voorkomen dat de kleinschaligheid en diversiteit van het pittoreske en meanderende Mienterglop verder wordt ontsierd door grootschalige versterking. Door al deze recreatieve verblijfsfaciliteiten wordt het Prangerbos (tussen Mienterglop en Pontweg) steeds verder vervuult door ontlasting van honden en mensen, (toilet)papier, condooms en plastic. Ook daarom is het uitbreiden van recreatieve verblijfsfaciliteiten in deze omgeving onwenselijk.
2. Al deze nieuwe bebouwing heeft geresulteerd in een grotere verkeersintensiteit op het Mienterglop en het Oude Dijkje. Het Mienterglop wordt onder meer gebruikt als de belangrijkste verkeersader voor het nieuwe villapark aan de Boodtlaan. Daar is het Mienterglop niet op berekend, het wegdek is smal en er wordt daar en op het Oude Dijkje veel gewandeld, gefietst en met paarden gereden. Al wandelend met de hond of kleinkinderen gebeurt het dagelijks dat er een file van 5 of meer auto's langsrijdt. De toegenomen drukte geldt niet alleen voor het hoogseizoen, met name daarbuiten is de drukte relatief veel groter dan voorheen, omdat de nieuwe bebouwing aan de Boodtlaan, in tegenstelling tot de camping, gedurende het grootste deel van het jaar is bezet. Ook om die redenen is het niet wenselijk dat de gemeenteraad verdere versterking op het perceel Mienterglop / Oude Dijkje toestaat.
3. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de algehele indruk gewekt dat de initiatiefnemer het beste voor heeft met de bewoners van en de omgeving op Texel. Maar er zijn legio voorbeelden die aantonen dat het in zijn geval alleen maar om eigenbelang gaat. Het lijkt ons derhalve opportuun niet teveel waarde te hechten aan dergelijke stellingnames.

Besluitvorming tot dusver

4. Een belangrijk argument van de gemeenteraad op 26 februari 2020 om de initiatiefnemer ter wille te zijn, was het idee dat hij onheus bejegend zou zijn door de gemeente Texel. Dit vanwege de lange periode die het totale aanvraagproces zou hebben gevergd. De Werkgroep tot Behoud van het St. Jansland heeft daarop middels een analyse van het proces aangetoond dat de helft van de gebruikte tijd (16 van de 31 maanden in de periode van 31 juli 2017 tot en met 5 februari 2020) op het conto komt van de initiatiefnemer zelf. Deze analyse is door de werkgroep voor de gemeenteraadsvergadering van 26 februari 2020 gedeeld met de leden van de gemeenteraad en van het college van B&W maar die heeft indertijd helaas weinig attentie gekregen. Een aanvullende reden voor de gemeenteraad om op basis van voortschrijdend inzicht geen goedkeuring te geven aan het ontwerp bestemmingsplan.

Spookslaapplaatsen

5. De in 2011 vergunde en in 2013 bestemde recreatieve slaapplekken voor de Pontweg 160-164 zijn nooit gerealiseerd en bedrijfsmatig geëxploiteerd en dus spookslaapplaatsen volgens de Nota Verblifsrecreatie 2016. Het PvdA initiatief van 26 juni 2019 was slechts een verduidelijking daarvan. Bovendien is er nu sprake van een wezenlijk ander plan in relatie tot het originele plan, waarin alleen sprake was van verplaatsing van slaapplekken en niet van een geheel bouwplan waarvoor in 2010 vergunning is verleend op locatie Pontweg 160-164. Bovendien, de beeldentuin (Oude Dijkje 4/4A) maakt nu ook een integraal onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Ook vanuit de invalshoek dat er nu sprake is van een geheel nieuw plan, kan men niet anders dan de conclusie trekken dat op basis van gemeentelijke regelgeving de verplaatsing van de 20 spookslaapplaatsen vanaf Pontweg 160-164 naar het Mienterglop niet is toegestaan. Om die reden kan het onderhavige ontwerp bestemmingsplan niet worden goedgekeurd. De gemeenteraad zal derhalve geen medewerking kunnen en mogen verlenen aan de verplaatsing van de 20 slaapplekken van de Pontweg 160-164 naar het Mienterglop.

Stolpenregeling

6. In het advies van het college aan de gemeenteraad van 14 januari 2020 wordt aangegeven dat de slaapplekken in de bestaande stomp op Pontweg 160-164 zijn verkregen op basis van de stolpenregeling. De stolpenregeling omvat onder meer deze voorwaarden:
 - a. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 - b. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
 - c. er moet binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn;
 - d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
 - e. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;

Omdat aan deze voorwaarden in dit ontwerp bestemmingsplan niet wordt voldaan kan de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan niet goedkeuren.

Locatie Pontweg 160-164

7. Gemeentelijke voorwaarde om in te stemmen met een verplaatsing van recreatieve slaapplekken is dat zowel de oude als de nieuwe locatie er kwalitatief op vooruit gaan. Zoals hieronder wordt aangetoond, zal het onderhavige ontwerp bestemmingsplan niet leiden tot een kwalitatieve vooruitgang voor de locatie Pontweg 160-164, niet ten opzichte van de bestaande situatie noch ten opzichte van de virtuele situatie.

8. Verplaatsing van de virtuele bebouwing creëert nauwelijks meer open ruimte op de locatie Pontweg 160-164, die gedomineerd zal blijven door de bebouwing en het bouwwerk dat blijft bestaan.
Komende vanaf Den Burg is er geen sprake van een open ruimte, omdat Pontweg 160-164 gesitueerd is voor de bebouwing en bebouwing in de richting van de Pijpersdijk en De Koog. Komende vanaf De Koog is de virtuele bebouwing gesitueerd voor de bebouwing en het bouwwerk dat op de locatie gehandhaafd blijft. Alleen als men zich ter hoogte bevindt van de locatie Pontweg 160-164 en naar het oosten kijkt, is er sprake van een kleine beperking van de open ruimte, echter niet breder dan de virtuele bebouwing. Verplaatsing van de virtuele verbouwing levert nauwelijks extra open ruimte op aan de Pontweg 160-164, waarmee dit argument voor de verplaatsing vervalt.
9. Tot op een afstand van 700 meter, gerekend vanaf Pontweg 160-164 tot aan de Pijpersdijk, bevindt zich een concentratie van meer dan 150 recreatieve slaapplekken waarvan de toegangsweg uitkomt op de Pontweg. Zoals het 300 meter verderop gesitueerde villapark Bleekerscoogh, bestaande uit 11 recreatieve opstellen en nota bene eigendom van de initiatiefnemer. Ook het recent gebouwde luxe villapark Buytenplaats Texel met 7 opstellen bevindt zich op die afstand van Pontweg 160-164 (zie foto hieronder). Ook bevinden zich daar een B&B, kamperen bij de boer en nog andere kleinschalige recreatieve verblijfsfaciliteiten. Men kan daarom niet stellen dat de locatie Pontweg 160-164 zich minder goed leent voor recreatieve verblijfsaccommodatie, hetgeen is bevestigd door de bestemming van de locatie in het geldende bestemmingsplan. Daar is sinds de goedkeuring niets aan veranderd. Iets verder langs de dennenrand bevinden zich honderden opstellen op zichtbare afstand, waarvan het Roompot Kustpark een ingang heeft op de Pontweg binnen 700 meter vanaf de locatie Pontweg 160-164. De nieuw te bouwen stolp en twee recreatieve opstellen passen dus uitstekend op deze locatie.



10. Een nieuwe stolp op de locatie Pontweg 160-164 zal de entree van De Koog verfraaien. Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering die teniet zal worden gedaan door de voorgenomen verplaatsing ervan naar het Mienterglop.

Locatie Oude Dijkje 4/4A

11. Uit een schrijven van de gemeente gedateerd 29 juni 2020 aan de vorige eigenaar van het Oude Dijkje 4/4A blijkt dat de vergunningsperiode voor het bouwen van de recreatieve opstal en de ontvangstruimte / bezoekerscentrum op het Oude Dijkje 4/4A zal worden ingetrokken. Er zijn de afgelopen 3 jaar namelijk geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Navraag hierover heeft ons geleerd dat de intrekking niet zou gelden voor de recreatieve opstal omdat verplaatsing ervan onderdeel is van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. Ons kan niet worden duidelijk gemaakt wat nu de status is van de vergunning voor de ontvangstruimte / bezoekerscentrum. Ook bevindt zich een excursiehut achterop het terrein, die onderhevig is geweest aan vergunning gerelateerde correspondentie met de gemeente, zoals onder meer verzonden is op 24 november 2004. In het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A wordt aangegeven dat er sprake zou zijn van vergunningsvrije bebouwing. Als bewoners mogen wij toch verwachten dat de status van bebouwing duidelijk is gedocumenteerd.

12. Dit leidt tevens de vraag waarom de vergunning aan de Pontweg 160-164 niet na 3 jaar is ingetrokken. Deze vergunning is verleend op 13 december 2010 en de eerste gesprekken met de gemeente over de verplaatsing van de vergunde slaappleatsen naar het Mienterglop hebben plaatsgevonden op 31 juli 2017, een periode van 6½ jaar. Terwijl voor het Oude Dijkje een termijn voor intrekking op 3 jaar is gesteld. Wij als bewoners van de gemeente Texel moet er toch op kunnen vertrouwen dat dergelijke zaken zorgvuldig en consequent worden behandeld, waardoor situaties zoals die zijn ontstaan door het onderhavige ontwerp bestemmingsplan worden voorkomen.

Locatie Mienterglop

13. Het argument in de gemeenteraad van 26 februari 2020, dat de bouw van een stolp een mooie compensatie vormt van de stolp welke eerder is verbrand is niet valide. Deze voormalige stolp is, nadat hij is afgebrand, willens en wetens door de initiatiefnemer vervangen door recreatieve opstallen en dit argument kan nu dus niet worden gebruikt als compensatie van deze eerder verloren gegane situatie.
14. De uitstraling van een stolp is op de beoogde locatie aan het Mienterglop veel minder dan aan de Pontweg. Omdat er rond deze locatie een boomsingel van 7 meter breedte moet worden geplaatst en de stolp aan de Pontweg in zijn volle omvang zichtbaar zal zijn. Hetgeen een waarlijke verbetering voor de entree van De Koog zal betekenen. Een reden des te meer de stolp te bouwen daar waar er reeds een vergunning voor is verleend, namelijk op de locatie Pontweg 160-164.
15. De verplichte boomsingel van 7 meter zal ten koste gaan van de open ruimte aan het Mienterglop en het Oude Dijkje. In de bestaande situatie is er sprake van een beperkte boomsingel met zicht op het bestaande weiland, hetgeen bijdraagt aan het landelijke karakter van deze omgeving, een van de Texelse Kernwaarden. Het ontwerp bestemmingsplan zal dit teniet doen.
16. De bouw van de beoogde stolp op de locatie Pontweg 160-164 is vergund ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering (zie Ruimtelijke onderbouwing 2010 NL.IMRO.0448.BUI2010PB0005-va01 van 26 maart 2010). In deze onderbouwing wordt aangegeven dat er zich in de stolp een verkoopruimte, kantoor, archief/opslag en berging bevinden. Op de beoogde locatie aan het Mienterglop is geen sprake van agrarische bedrijfsvoering en het creëren van de andere activiteiten in de stolp zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing kan volgens het bestemmingsplan niet worden toegestaan. Er is geen garantie dat dit kan worden voorkomen als toestemming wordt gegeven om de stolp te verplaatsen.
17. In het ontwerp bestemmingsplan heeft de stolp een oppervlakte van 250 m², de gezamenlijke oppervlakte van beide recreatieve appartementen bedraagt 140 m², er ontstaat dus een overvloedige ruimte van 110 m². In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat daarin een opslagruimte zal worden gecreëerd maar dat moet als niet-realistisch worden beschouwd. Een faciliteit van 25 slaappleatsen behoeft geen opslagruimte van 110 m² en dichtbij in de omgeving beschikt de initiatiefnemer reeds over een groot arsenaal aan opslagruimte voor zijn overige recreatieve verblijfsaccommodaties. Initiatiefnemer kennende zal hij trachten andere bronnen van inkomsten te genereren in deze ruimte, ook om de extra kosten van het bouwen van een stolp in plaats van twee recreatieve opstallen te compenseren. Het valt niet uit te sluiten valt dat er pogingen zullen worden ondernomen om hier extra slaappleatsen te creëren, omdat voorzieningen anders dan recreatieve slaappleatsen niet in het gebouw kunnen worden toegestaan.
18. Het ontwerp bestemmingsplan omvat een ambitieuze mix van bebouwing, erfverharding, parkeerruimte, boomsingels en duurzame energie voorzieningen. Behalve de duurzame energie voorziening zijn al de andere voorzieningen noodzakelijk in het kader van regelgeving en service aan de gasten. Hieruit kunnen we concluderen dat er onvoldoende ruimte beschikbaar is voor voldoende duurzame energie voorzieningen, welke veel ruimte vergen, om aan de volledige energie behoefte te voldoen. Laat staan dat er capaciteit over is voor leveranties naar elders. Zonder een inventarisatie van de benodigde duurzame energie opwek capaciteit op de locatie en een onafhankelijke bevestiging dat deze voorziening in de energie behoefte voorziet, heeft deze

toevoeging geen waarde en zal men toch over gaan tot een traditionele energie voorziening om voldoende comfort aan de gasten te bieden. We kunnen dus stellen dat het duurzame energie element in het plan is geschreven om de meningsvorming in een voor het plan positieve richting te beïnvloeden zonder dat dit wordt gestaafd door feiten en afdwingbare eisen.

19. Het ontwerp bestemmingsplan omvat een scala van referenties naar de Texelse Kernwaarden, Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan waaraan het zou voldoen. Echter, toetsingskaders en criteria hieromtrent ontbreken waarmee deze referenties geheel vrijblijvend zijn. We kunnen dus stellen dat ook deze referenties zijn geschreven om de meningsvorming in een voor het plan positieve richting te beïnvloeden zonder dat dit wordt gestaafd door feiten en afdwingbare eisen.
20. Omdat de oppervlakte van de locatie aan de Pontweg 160-164 kleiner is dan die van de beoogde locatie aan het Mienterglop, is gekozen om een gedeelte van laatstgenoemde locatie als agrarisch te blijven bestempelen. Dit is in strijd met de gemeentelijke regelgeving, die stelt dat op een agrarische bestemming ook daadwerkelijk agrarische bedrijfsvoering kan worden uitgeoefend. Hetgeen onmogelijk is op deze kleine ruimte die volledig geïsoleerd is van andere agrarische gronden.
21. Kosten noch moeite worden gespaard om op Texel de Noordse woelmuis te beschermen. Inclusief de kostbare aanleg van een vijver op de hoek van de Nieuwlanderweg en de Pijpersdijk, niet ver van de beoogde bouwlocatie aan het Mienterglop. Deze diersoort is ook aan het Mienterglop gesignaleerd en derhalve kan niet worden toegestaan dat de onderhavige vergunningen worden gehonoreerd zonder dat is vastgesteld hoe deze unieke specie zal worden beschermd aan het Mienterglop.

Samenvatting

Op basis van bovenstaande argumentatie komen wij tot de conclusie dat het ontwerp bestemmingsplan plan in strijd is met de regelgeving, niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening en daarom niet kan en mag worden vastgesteld. Wij moeten er als bewoners immers op kunnen vertrouwen dat onze gemeenteraad zich zal houden aan haar eigen beleidsregels.

Wij verzoeken u dan ook het ontwerp bestemmingsplan niet goed te keuren, maar vast te houden aan uw eigen gemeentelijke beleidsregels en het perceel aan de Mienterglop / hoek Oude Dijkje niet ten prooi te laten vallen aan willekeurige projectontwikkeling maar dit deel van het St. Jansland te koesteren en planologisch te (blijven) beschermen.

Met vriendelijke groeten,

Oude Dijkje 5
1796MK De Koog

Gemeente Texel
t.a.v. College van B&W
Postbus 200
1790AE Den Burg

Datum: 13 oktober 2020

Betreft: Zienswijze Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A

Geachte burgemeester en overige leden van het college van B&W,

Als naaste burens van de beeldentuin aan het Oude Dijkje 4/4A en het perceel op de hoek Mienterglop - Oude Dijkje en inwoners van de Gemeente Texel hebben wij ernstige bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop en Oude Dijkje 4/4A, dat momenteel ter inzage ligt bij de Gemeente Texel. Als belanghebbenden dienen we daarom onze zienswijze in. Wij gaan er daarbij vanuit dat onze zienswijze ontvankelijk is.

Toen wij het huis in 2006 kochten van de heer _____, bezwoer hij ons dat er door hem beslist geen recreatieve verblijfsrecreatie faciliteiten meer zouden worden gebouwd aan het Mienterglop / Oude Dijkje. Intussen is er een grootschalig bungalow terrein. Hieruit blijkt dat aan toezeggingen gedaan door de heer _____ niet teveel waarde moet worden gehecht. Eigenaren van de chalets op camping De Driehoek in Eierland hebben vergelijkbare ervaringen gehad.

Nu heeft de heer Zoetelief een ontwerp bestemmingsplan ingediend voor verdere uitbreiding van recreatieve verblijfsfaciliteiten aan het Mienterglop. Naar onze beleving voldoet dit plan niet aan het gemeentelijk beleid en regelgeving en daarom hebben we ook grote bezwaren tegen dit plan. We verzoeken u daarom ook dit plan niet goed te keuren, mede omdat er weer sprake zal zijn van verdere versterking in het landelijke Mienterglop. Wij mogen er toch op vertrouwen dat u zich houdt aan uw eigen gemeentelijke regelgeving en beleid.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgebreid aangegeven dat het voldoet aan de Texelse Kernwaarden, de Texel Principes en het Beeldkwaliteitsplan. Echter, nergens in het plan wordt aangegeven tegen welke criteria dit wordt getoetst. Naar onze mening zijn deze referenties alleen maar opgenomen om een positieve mening voor het plan te creëren zonder enige verplichting om daar tijdens de bouw aan te voldoen.

Deze poging tot beïnvloeding geldt ook voor de aankondiging dat er sprake zal zijn van een duurzame energie voorziening, zoals uitgebreid wordt vermeld in het ontwerp bestemmingsplan. Het park heeft nu eenmaal onvoldoende ruimte voor de combinatie van de voorgestelde stenen bebouwing, erfverharding, parkeerplaatsen, boomsingels en installaties voor het opwekken van duurzame energie. Dus zal de heer Zoetelief worden gedwongen tot traditionele energie opwekking, om te voldoen aan de vraag van zijn gasten voor voldoende comfort. Overigens, in de praktijk is gebleken dat de heer Zoetelief in geen enkel van zijn parken voldoet aan de eis om een 7 meter brede boomsingel daar omheen aan te leggen, wat natuurlijk onacceptabel is.

Door de jaren zien wij vanuit het Mienterglop een oprukkende beweging van vakantie huisjes richting het Oude Dijkje. We zijn dan ook zeer bezorgd, de heer _____ kennende, dat zijn volgende poging zal zijn om de beeldentuin Oude Dijkje 4/4A om te zetten in een recreatief park, zodat er weer meer vakantiehuisjes worden gebouwd in onze omgeving. Dit kunnen wij niet toelaten en ook om deze verzoeken wij u om het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A niet goed te keuren.

In de gemeenteraadsvergadering van 26 februari 2020 is gesteld dat de nieuw te bouwen stolp aan het Mienterglop een mooie compensatie zal vormen voor de stolp welke in 2007 is afgebrand. Deze was toen eigendom van de heer Zoetelief en die heeft er indertijd bewust voor gekozen de stolp te vervangen door recreatieve opstallen. Het argument van compensatie voor de afgebrande stolp houdt daarom geen stand.

Als verhuurder van enkele vakantiehuisjes en appartementen vragen wij ons af wat er werkelijk gaat gebeuren met de overvloedige ruimte in de stulp. Immers, van de 250m² is er maar 140m² nodig voor de beide inpandige appartementen. De heer _____ kennende zal hij op zoek gaan naar inkomstenbronnen om de extra bouwkosten van de stulp ten opzichte van de 2 eerder geplande recreatieve opstallen te compenseren. Het is niet aannemelijk dat deze 110 m² overvloedige ruimte wordt gebruikt voor opslag, zoveel ruimte is niet nodig voor 5 recreatieve verblijfseenheden en wij weten dat de heer _____ reeds over grote opslagfaciliteiten beschikt op zijn manege aan de Bosrandweg. Het risico dat er pogingen zullen worden gedaan om extra slaapplekken te creëren in de stulp boven de 10 die nu worden aangevraagd is daarom niet denkbeeldig.

Al met al voldoende redenen om, zoals dat past in het gemeentelijk beleid, de aangevraagde verdere versterking aan het Mienterglop te voorkomen, door het ingediende ontwerp bestemmingsplan niet goed te keuren. Dat lijkt ons een kwestie van een zorgvuldig en gewogen bestuur.

Het toepassen van de stolpenregeling is één van de gebruikte argumenten om de verplaatsing te rechtvaardigen. Echter, om de stolpenregeling te mogen toepassen moet er sprake zijn van agrarische bedrijfsvoering en moet er ook een bedrijfswoning aanwezig zijn. Van beide is in het ontwerp plan geen sprake en daarom kan het ontwerp plan niet worden goedgekeurd. Ook in dit opzicht voldoet het namelijk niet aan het gemeentelijk beleid.

Voor de locatie Pontweg 160-164 geldt dat er nauwelijks open ruimte verdwijnt als de daar verleende bouwvergunning wordt uitgevoerd. De locatie zal namelijk gedomineerd blijven door het bestaande gebouw en door het bos daar omheen, beide blijven gehandhaafd.

De stelling dat het Mienterglop beter geschikt zou zijn voor recreatieve bebouwing dan Pontweg 160-164 wordt gelogenstraft door de recente bouw van Buytenplaats Texel, een park waar op geringe afstand van Pontweg 160-164 7 luxe vakantiewoningen zijn verzezen. Ook bevindt zich in de nabijheid het villapark Bleekerscoogh met 11 recreatieve opstallen en nota bene ook eigendom van de familie Zoetelief. Er zijn daarom geen planologische redenen aan te voeren die de verplaatsing rechtvaardigen.

Wij mogen er daarom op grond van het bovenstaande op vertrouwen dat u zich in het kader van goed bestuur zal houden aan uw eigen beleid en regels en het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Mienterglop, Oude Dijkje 4/4A niet zal goedkeuren.

Met vriendelijke groeten,

Oude Dijkje 8
1796ML De Koog