Gemeente Texel

Advies

(Niet) vaststellen ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog en de Nota van zienswijzen

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen.
2. De zienswijzen die tijdig zijn ingediend gedeeltelijk gegrond te verklaren.
3. De zienswijze die buiten de termijn van inzage is ingediend niet ontvankelijk te verklaren.
4. Het bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0003-on01 niet vast te stellen.

Toelichting

Voor het verplaatsen van slaapplaatsen van de Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4 naar het Mienterglop heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 2 september 2020 tot en met 13 oktober 2020. Dit plan is het vervolg op het raadsbesluit van 26 februari 2020 waarbij de initiatiefnemers de kans kregen een nieuw plan te maken voor het verplaatsen van de slaapplaatsen. Uitgangspunt daarbij was het verplaatsen van de bouwmogelijkheid voor een stolp met twee inpandige recreatieappartementen en twee recreatieve opstallen van de Pontweg naar het Mienterglop en het verplaatsen van een recreatief opstal van Oude Dijkje 4 naar het Mienterglop.
Er zijn 11 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In de Nota van Zienswijzen zijn deze zienswijzen nader uitgewerkt. De initiatiefnemer heeft de vaststellings- en planschadeovereenkomst niet getekend, zodat de gemeentelijke belangen niet zijn geborgd. Het gaat daarbij onder andere om sloop van de bestaande verouderde stolp aan de Pontweg 160-164 en toekomstig gebruik van het recreatief opstal Oude Dijkje 4 A. Dit brengt een ruimtelijk en financieel risico voor de gemeente met zich mee.
Het college is, net als bij het oorspronkelijke ontwerp bestemmingsplan van oordeel dat ook bij het nieuwe ontwerp bestemmingsplan sprake is van verdere verstening van het Mienterglop en dit plan niet leidt tot de gewenste kwaliteitsverbetering. De conclusie is dat de zienswijzen gedeeltelijk gegrond zijn en geadviseerd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen. Gevolg daarvan is dat de slaapplaatsen niet verplaatst kunnen worden en er geen bebouwing plaatsvindt op de locatie aan het Mienterglop.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☑ Nee	Majeure risico's	☐ Ja ☑ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☑ Nee	Beheer	☐ Ja ☑ Nee
Juridisch	☑ Ja ☐ Nee	Belanghebbenden	☐ Ja ☑ Nee
Beleid	☑ Ja ☐ Nee	Structuurvisie	☑ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☑ Nee	Regie	
Deregulering	☐ Ja ☑ Nee	**Zaaknummer**	2891859

Bijlagen

1. nota van zienswijzen
2. zienswijzen geanonimiseerd
3. ontwerp bestemmingsplan

(Niet) vaststellen bestemmingsplan Pontweg 160 - 164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog en de Nota van zienswijzen

Samenvatting

Het college adviseert de raad het ontwerpbestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog niet vast te stellen op basis van ruimtelijke gevolgen en het niet ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst door de initiatiefnemer.
Dit plan heeft van 2 september 2020 tot en met 13 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend waarvan 1 buiten de termijn. In de nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Verder constateert het college dat de initiatiefnemer de vaststellingsovereenkomst niet ondertekent zodat de gemeentelijke

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is verplaatsing van in totaal 25 slaapplaatsen van de Pontweg 160-164 en Oude Dijkje 4 A naar het Mienterglop. Deze ontwikkeling is eerder voorgelegd aan de gemeenteraad van 26 februari 2020. Uitgangspunt was toen het verplaatsen van de slaapplaatsen naar het Mienterglop en hier een parkje realiseren met vijf zomerhuizen. Het college heeft de raad geadviseerd geen medewerking te verlenen aan deze plannen. Reden daarvoor was dat de ontwikkeling leidde tot een verdere verstening aan het Mienterglop en niet tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een andere reden was dat de slaapplaatsen aan de Pontweg verkregen waren door het oneigenlijk toepassen van de stolpenregeling.
Tijdens de raadsvergadering van 26 februari 2020 heeft de raad een amendement aangenomen waarin de initiatiefnemers de mogelijkheid hebben gekregen een nieuw plan in te dienen. Uitgangspunt van dit nieuwe plan moest zijn het verplaatsen van de vergunde stolp met twee recreatieappartementen en twee vrijstaande recreatieve opstallen van het perceel Pontweg 160-164 naar het Mienterglop. Een aangepast plan is ingediend en in ontwerp ter inzage gelegd. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De inhoud daarvan richt zich met name op het verlies aan ruimtelijke kwaliteit aan het Mienterglop. De verdere verstening aan het Mienterglop, toename van verkeer, en het oneigenlijk toepassen van de stolpenregeling. Het voorstel aan de raad is deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren. Het college is, net als bij het oorspronkelijke plan, van oordeel dat ook bij het nieuwe ontwerp bestemmingsplan sprake is van verdere verstening van het Mienterglop. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied die niet opweegt tegen het niet bouwen van een stolp en twee recreatieve opstallen op het perceel Pontweg 160-164. Ook speelt een rol dat de slaapplaatsen die in 2011 op het perceel Pontweg 160-164 verkregen zijn door het toepassen van de stolpenregeling, maar hier niet gerealiseerd zijn, nu worden verplaatst. Deze slaapplaatsen zijn op een oneigenlijke wijze verkregen.
De initiatiefnemer heeft de vaststellings- en planschadeovereenkomst niet ondertekend. De gemeentelijke belangen zijn nu niet geborgd en levert een ruimtelijk en financieel risico. Financieel vanwege het verhalen van de planschade op de initiatiefnemer. Ruimtelijk vanwege het niet borgen van de sloop van de verouderde stolp aan de Pontweg 160, hetgeen onderdeel was van het bouwplan aan de Pontweg 160-164.

Het college adviseert de raad dan ook om geen medewerking te verlenen aan deze verplaatsing en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

(Niet) vaststellen bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4A en Mienterglop in De Koog en de Nota van zienswijzen.

Argumenten tot advies

Voor u ligt het ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog.
Dit plan heeft al een lange voorgeschiedenis. Op basis van de mogelijkheden voor het verplaatsen van slaapplaatsen in de Nota Verblijfsrecreatie is in 2018 een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van 20 slaapplaatsen van Pontweg 160 – 164 naar het Mienterglop. Later is dit verzoek uitgebreid met het verplaatsen van 5 slaapplaatsen van het Oude Dijkje 4-4A (beeldentuin)naar het Mienterglop. Deze verplaatsing is onder voorwaarden positief beoordeeld op 29 mei 2018 en 15 januari 2019. In vervolg daarop hebben initiatiefnemers een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd waarin de verplaatsing van de slaapplaatsen werd geregeld. Aan de hand van dit ontwerpplan is opnieuw een afweging gemaakt over deze verplaatsingsplannen. Daarbij was de conclusie 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. Er is geen sprake van een kwalitatieve verbetering op de locatie Mienterglop. Ook speelt mee dat de slaapplaatsen op het perceel Pontweg 160-64 verkregen zijn op basis van de stolpenregeling. Nu deze slaapplaatsen verplaatst worden is er sprake van een oneigenlijk gebruik van deze regeling. Op 26 februari 2020 is aan de gemeenteraad geadviseerd om niet mee te werken aan de plannen voor verplaatsing van de slaapplaatsen.

In de raadsvergadering van 26 februari is het amendement ‘Ruimte inbouwen voor een gewogen oordeel’ aangenomen. Op basis van dit amendement werd de initiatiefnemers de mogelijkheid geboden om een nieuw plan in te dienen waarbij de bouwmogelijkheden van het perceel Pontweg 160-164 worden verplaatst naar het perceel aan het Mienterglop. Van deze mogelijkheid hebben de initiatiefnemers gebruik gemaakt en zij hebben op 8 april 2020 een nieuw ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit plan heeft van 2 september 2020 tot en met 13 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingekomen waarvan 1 buiten de termijn. De inhoud van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie hierop zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen.

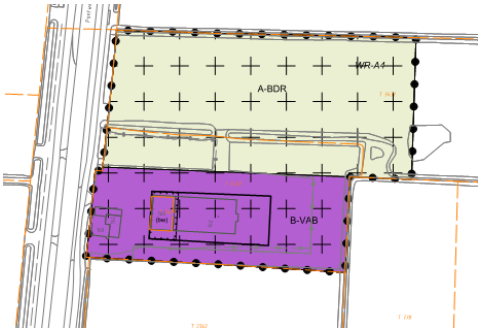
Inhoud van het plan

Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan gaat uit van het verplaatsen van de stolp met twee inpandige recreatieappartementen en twee recreatieve opstallen vanaf het perceel Pontweg 160-164 en de recreatieve opstal vanaf het Oude Dijkje 4A. In totaal 25 slaapplaatsen. Deze slaapplaatsen gaan naar een perceel aan het Mienterglop. Hier ligt een agrarische bestemming zonder bouwvlak en daarvoor komt een verblijfsrecreatieve bestemming met bouwvlak in de plaats. Hierin is een bouwmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van een stolp met 2 inpandige recreatieappartementen en 3 recreatieve opstallen. Verdere bouwmogelijkheden komen hier niet. Daarmee is dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan wat uitgangspunten betreft in overeenstemming met de eerder aangenomen motie.

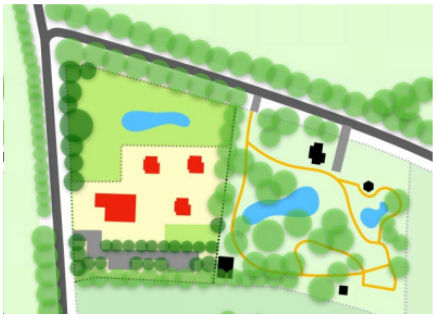
Verbeelding locatie Mienterglop/ Oude Dijkje



Verbeelding locatie Pontweg



Locatie Mienterglop
Deze locatie wijzigt ingrijpend. Het agrarisch gebruik wijzigt naar recreatief gebruik. Het terrein wordt ingericht volgens onderstaande inrichtingstekening. Het terrein is nu grasland voor het weiden van paarden. (zie luchtfoto)

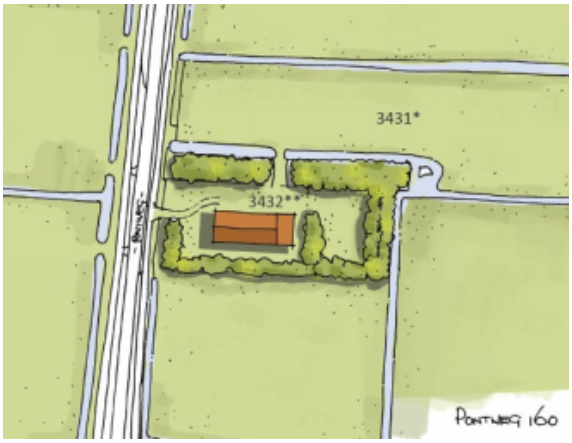




Uitgangspunt van het initiatiefvoorstel van de raad: De stolp die wordt gerealiseerd moet dezelfde zijn als waarvoor vergunning is verleend op het perceel Pontweg 164. De indeling en functie van de stolp aan de binnenkant is niet helemaal hetzelfde want op de Pontweg voorzag dat in een gedeelte bedrijfsruimte t.b.v. het agrarische bedrijf. De recreatieve opstallen moeten voldoen aan de bouwregels voor de recreatieve opstallen. De oppervlakte is daarvoor maximaal 70 m^2.
Het terrein wordt omringd door een boomsingel. Deze is in de huidige situatie ook aanwezig. Het terrein sluit in de nieuwe situatie aan op de beeldentuin. Op het nieuwe recreatieterrein komen voldoende parkeervoorzieningen.

Locatie Oude Dijkje 4/4A (de beeldentuin)
Op de locatie Oude Dijkje 4/4A verdwijnt de mogelijkheid voor een recreatief opstal. De bebouwing op dit perceel wordt beperkt tot maximaal 200 m^2 ten behoeve van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’, waar nu een beeldentuin is gevestigd. In de beeldentuin staat nog meer bebouwing, die nu niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Er staat bijvoorbeeld een educatiegebouw. In dit gebouw zitten echter voorzieningen die een ander gebruik als educatiegebouw mogelijk maken. Deze moeten worden verwijderd (o.a. douche en keukenfaciliteiten).
Er staat nu ook een recreatief opstal op het perceel van de beeldentuin. Dit recreatieve opstal mag na het verplaatsen van de slaapplaatsen niet meer voor recreatieve verblijfsdoeleinden gebruikt worden.
In 2016 is een omgevingsvergunning verleend, zaaknummer 1287810, voor de vervanging van dit recreatieve opstal door een nieuwe opstal, gecombineerd met vergunning voor verbouw van de bestaande recreatieve opstal tot ontvangstruimte/bezoekerscentrum. Als het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt wordt de vergunning voor de nieuwe recreatieve opstal formeel ingetrokken met uitzondering van de verbouw van de bestaande recreatieve opstal tot ontvangstruimte/bezoekerscentrum. Uitvoeren van die werkzaamheden worden gewaarborgd in een vaststellingsovereenkomst.
In de beeldentuin verder staan er nog enkele gebouwen die na inwerkingtreding van het bestemmingsplan onder vergunningsvrije bouwwerken vallen.

Locatie Pontweg 160-164
De bestemming Agrarisch – Binnenduinrand wordt gewijzigd naar Bedrijf – Vrijkomende agrarische bebouwing. De nieuwe bestemming krijgt een bestemmingsvlak van ± 5000 m^2 met daarbinnen een passend bouwvlak. De bestaande bedrijfsschuur inclusief inpandige bedrijfswoning kunnen blijven staan. De oppervlakte voormalige bedrijfsbebouwing die hier is toegestaan is 430 m^2. Daarnaast mag hier nog de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. In totaal is dat maximaal 150 m^2 voor de bedrijfswoning en 100 m^2 bijbehorend bouwwerk. Hieronder de inrichting van het perceel waarbij de bestaande stolp met inpandige recreatieve opstallen die nu dicht op de weg staat is gesloopt. Sloop is een voorwaarde bij dit plan. De initiatiefnemer moet mede hiervoor een vaststellingsovereenkomst ondertekenen.



Relatie met het op 26 juni 2019 door de raad aangenomen initiatiefvoorstel "Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen"
In dit plan is er sprake van verplaatsing van niet in gebruik zijnde slaapplaatsen. De situatie voldoet dus niet aan de door de gemeenteraad gemaakte aanvulling op het beleid: *'Het moet gaan om al gerealiseerde en bedrijfsmatig geëxploiteerde slaapplaatsen'.* Op 5 december 2019 is de raad geïnformeerd over de wijze van behandeling van verzoeken die voor de datum van het initiatiefvoorstel (26 juni 2019) zijn ingekomen. Vanuit het oogpunt van 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur' is toen aangegeven dat dit verzoek nog valt onder de regeling zoals die gold voor de aanpassing via het initiatiefvoorstel. Op 26 juni 2019 was er al een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd dat in behandeling genomen was. In de raadsvergadering van 26 februari 2020 is door de raad niet meegegaan met het advies van het college om geen medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de slaapplaatsen. Maar dat vooralsnog medewerking verleend wordt aan het verplaatsen van de slaapplaatsen van de Pontweg naar het Mienterglop en dat de initiatiefnemers een nieuw, gewijzigd, plan mochten aanleveren wat daarna ter inzage kon worden gelegd. Dat is onderhavig plan en dit plan is ter inzage gelegd en voorgelegd aan o.a. de provincie, de veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Reactie Provincie
Provincie heeft 10 september 2020 per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit bestemmingsplan.

Reactie Veiligheidsregio
De veiligheidsregio merkt over het plan op dat met de sloop van de stolp aan de Pontweg en beëindiging van het recreatieve gebruik ervan ten goede komen van de veiligheid langs de Pontweg. Verder wordt advies gegeven over de bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor hulpverleningsvoertuigen.
Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal, als het plan wordt vastgesteld, het advies uitgangspunt zijn bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor onder andere de toets brandveiligheid.

Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Geen reactie ontvangen. Voor de locatie Mienterglop is wel een watertoets uitgevoerd door het Hoogheemraadschap. De conclusies zijn opgenomen in de toelichting van het plan en vormen het uitgangspunt voor de inrichting van het terrein en verlenen van omgevingsvergunning als dit plan wordt vastgesteld en uiteindelijk in werking treedt.

Zienswijzen
Er zijn 11 zienswijzen ingediend op het plan. Van deze zienswijzen zijn er 10 binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. 1 zienswijze is buiten de termijn ingekomen en niet ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn opgenomen en uitgewerkt in de Nota van zienswijzen. Voor de uitgebreide inhoud verwijzen we u dan ook naar de Nota van Zienswijzen. Hieronder zijn de belangrijkste punten uit de zienswijzen opgenomen.

Inhoud zienswijzen met in cursief reactie op de zienswijze:

1. Vertrouwensbeginsel
In de zienswijzen wordt gewezen op het vertrouwensbeginsel. In het huidige bestemmingplan 'Buitengebied Texel 2013' is bij de totstandkoming bewust gekozen voor de bestemming 'Agrarisch – Binnenduinrand'. De gemeente moet zich aan deze bestemming houden en de burger moet daarop kunnen vertrouwen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is vastgesteld waarbij voor de locatie aan het Mienterglop de bestemming 'Agrarisch – Binnenduinrand' is opgenomen. Wijzigen van deze bestemming is mogelijk als daarvoor de juiste procedure wordt gevoerd. Dat kan op basis van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van het plan zelf, maar ook door het maken van een nieuw bestemmingsplan. De burger moet erop kunnen vertrouwen dat de juist procedure wordt gevoerd. In deze situatie is in de Nota Verblijfsrecreatie aangegeven dat verplaatsen van slaapplaatsen alleen mogelijk is op basis van een nieuw bestemmingsplan. De procedure hiervoor wordt nu gevoerd. Op het moment dat dit bestemmingsplan onherroepelijk is ontstaan er bouwmogelijkheden aan het Mienterglop en wordt de vergunning voor de locatie Pontweg ingetrokken en wijzigt de bestemming hier ook. De verplaatsing van de slaapplaatsen naar het Mienterglop heeft ruimtelijke impact op de locatie Mienterglop. Formeel is hier geen sprake van schending van het vertrouwensbeginsel, omdat het de raad vrij staat bestemmingsplannen vast te stellen en te wijzigen. Hierbij moet dan onderbouwd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing waarmee afgeweken wordt van het nu geldende bestemmingplan.

2. Spookslaapplaatsen
In nagenoeg alle zienswijzen komt naar voren dat hier sprake is van het verplaatsen van spookslaapplaatsen.
De verplaatsing van deze slaapplaatsen is niet volledig in overeenstemming met het beleid opgenomen in de nota verblijfsrecreatie 2016. De slaapplaatsen op het perceel Pontweg 160 – 164 zijn niet allemaal gerealiseerd en op dit moment niet bedrijfsmatig in gebruik. De huidige recreatieve opstallen worden volgens onze registratie permanent bewoond. Er is sprake van spookslaapplaatsen. Op het moment dat de gemeenteraad op 26 juni 2019 het initiatiefvoorstel 'Stop op verplaatsen spookslaapplaatsen' heeft aangenomen was voor de verplaatsing van de slaapplaatsen al een ontwerpbestemmingplan ingediend. Bij de beoordeling van de gevolgen van dit initiatiefvoorstel op de lopende zaken is geoordeeld dat, nu er een ontwerp bestemmingsplan was ingediend, het plan verder in behandeling wordt genomen en beoordeeld zou worden volgens de regels vóór het initiatiefvoorstel. Vóór het initiatiefvoorstel was het oordeel dat het gaat om bestaande slaapplaatsen op basis van de verleende vergunningen voor het realiseren ervan.

3. Ruimtelijke inpassing
In de zienswijze wordt ingegaan op de ruimtelijke verslechtering op de locatie Mienterglop terwijl de ontwikkeling van de stolp en de recreatieve opstallen aan de Pontweg bij de vergunningverlening in 2001 ruimtelijk akkoord was
Eerder is al geconcludeerd dat de invulling van de locatie Mienterglop met recreatie een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit heeft en leidt tot een verdere verstening aan het Mienterglop. Dat is ook één van de redenen dat het college de raad op 26 februari 2020 heeft voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het vervolg voorstel dat naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad is gemaakt, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met inpandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt het standpunt van het college niet. Er blijft sprake van een grote ruimtelijke impact op het St. Jansland waardoor er geen sprake is van een aantoonbare kwaliteitsverbetering op deze locatie die opweegt tegen het niet bouwen aan de Pontweg 160-64. Voor deze locatie is bij het traject voor het verlenen van de omgevingsvergunning geconstateerd dat er

sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing die voor het project was opgesteld (vergunning WHZ 2011-0001).

4. Compensatie afgebrande stolp aan Mienterglop

In verschillende zienswijzen wordt aangegeven dat in de gemeenteraad de realisatie van de stolp aan de Mienterglop een compensatie zou zijn van de afgebrande stolp aan het Mienterglop.

Het verplaatsen van de stolp naar het Mienterglop kan niet aangemerkt kan worden als een compensatie van de afgebrande stolp op het naastliggende perceel van de initiatiefnemers. Deze stolp is al vervangen op het recreatieterrein zelf door andere bebouwing. Nu gaat het om een verplaatsing van de stolp van de Pontweg naar het Mienterglop.

5. Beleid recreatieappartementen in stolpen

In de zienswijzen komt naar voren dat de stolpenregeling oneigenlijk is toegepast op het perceel Pontweg 160-164.

De stolp met de twee recreatieappartementen aan de Pontweg is mogelijk gemaakt met toepassing van de stolpenregeling. In het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de slaapplaatsen hiervoor in het plan opgenomen. De verplaatsing van de bouwmogelijkheid van de stolp met twee inpandige recreatieappartementen wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van het beleid voor verplaatsen van slaapplaatsen. Een hernieuwde toetsing aan het stolpenbeleid is nu niet meer aan de orde. Het college oordeelt dat dit niet een goede gang van zaken is. Er worden slaapplaatsen aan een agrarisch bedrijf toegekend, voor het behoud van een stolp ter plaatse, als compensatie voor de kosten daarvan, die veelal met enkel een agrarische functie niet zijn te dragen. Om deze dan, voordat deze gerealiseerd zijn, te verkopen en verplaatsen, dan gaat het kennelijk niet om het behoud van de stolp ter plaatse, maar wordt enkel een bouwrecht te gelde gemaakt. Dat druist in tegen de bedoeling van de regeling. Reden waarom het college hier niet aan mee wenst te werken. Dit werkt een ongewenste handel in slaapplaatsen in de hand.
Het *college is van mening dat, nu de op basis van de stolpenregeling verkregen slaapplaatsen verplaatst worden, deze slaapplaatsen op een oneigenlijke wijze zijn verkregen. Daarom is het college in deze situatie geen voorstander van verplaatsing.*

6. Toename verkeer

De indieners van de zienswijzen geven aan dat het verkeer op het Mienterglop de laatste jaren al toegenomen is en er onveilige situaties ontstaan. Onder andere door omzetten van het kampeerterrein aan de Boodtlaan.

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

7. Verstening

In de zienswijzen wordt aangegeven dat ook met de nieuwe plannen (dus ingediend na raadsbehandeling 26 februari 2020) er geen sprake van ontstening is.

Het college concludeert dat de invulling van de locatie Mienterglop met recreatie een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit heeft en leidt tot een verdere verstening aan het Mienterglop. Dat is ook de reden dat wij de raad op 26 februari 2020 hebben voorgesteld niet akkoord te gaan met de invulling van het terrein met 5 zomerhuizen. Het nieuwe voorstel van de gemeenteraad, vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan, voor verplaatsing van de stolp met inpandige appartementen en de recreatieve opstallen, wijzigt ons standpunt. Er vindt verdere verstening plaats aan het Mienterglop. Er komen hier drie recreatieve opstallen met een oppervlakte van in totaal maximaal 210 m^2 en een nieuwe stolp van 250 m^2.

In totaal dus 460 m². Ontstenen gebeurt aan de Pontweg. Het plan gaat uit van de sloop van een bestaande stolp van 160 m² en worden de bouwplannen voor de nieuwe stolp en 2 recreatieve opstallen niet uitgevoerd.

8. Recreatie concentratiegebied
In enkele zienswijzen wordt aangegeven dat er geen sprake is van een verplaatsing naar het concentratiegebied voor recreatie.
Beide locaties (Pontweg en Mienterglop) liggen in het concentratiegebied.

Conclusie
Met name de zienswijzen die betrekking hebben op:

1. **De ruimtelijke inpassing van het bouwplan op de locatie Mienterglop en de aldaar optredende verdere verstening en**
2. **De verplaatsing van de niet gerealiseerde slaapplaatsen aan de Pontweg waarmee sprake was van een 'oneigenlijke' toepassing van de stolpenregeling op deze locatie,**

terecht worden aangevoerd. Ons advies is dan ook deze punten in de zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Vaststellingsovereenkomst
Aan de initiatiefnemers is een vaststellingsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd waarin onder andere de volgende **punten zijn vastgelegd:**

1. Ongeschikt maken van het 'educatiegebouw' op perceel T 997 binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog' voor ander gebruik dan als educatiegebouw. Dat houdt in: het verwijderen van sanitaire voorzieningen (douche) en keukenfaciliteiten. Een koelkast, een spoelbak en apparaten voor thee en koffie mogen wel aanwezig zijn.
2. Het gebouw op perceel T 997 met huisnummer 4 moet binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Pontweg 160-164 en Mienterglop te De Koog' ingevuld worden de functie als ontvangstruimte/bezoekerscentrum ten behoeve van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning', passend in de bestemming.
3. De stolp Pontweg 160 – 162 moet binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gesloopt worden.

De initiatiefnemer heeft de vaststellings- en planschadeovereenkomst niet ondertekend. De reden die door de initiatiefnemer is gegeven, is het opgenomen boetebedrag om nakoming van de sloop van deze verouderde stolp – geen eigendom van initiatiefnemer, maar wel onderdeel van het bouwplan aan de Pontweg - te borgen.
Initiatiefnemer vindt dat dit voldoende is geborgd door een mede door de eigenaar getekend exemplaar van het ingediende principeverzoek uit maart 2017. Dat is juridisch onvoldoende waarborg. De eigenaar van de stolp was nu niet bereid om met de initiatiefnemer aanvullende afspraken te maken over de sloop daarvan. Door het niet ondertekenen van de vaststellings- en planschadeovereenkomst zijn de gemeentelijke belangen dus niet geborgd en dit levert een ruimtelijk en financieel risico op voor de gemeente. Financieel vanwege het verhalen van de planschade op de initiatiefnemer. Ruimtelijk vanwege het niet borgen van de sloop van de verouderde stolp aan de Pontweg 160, hetgeen onderdeel was van het bouwplan aan de Pontweg 160 – 164, maar ook het aanpassen van het bouwplan in de beeldentuin.

Dit is ook een reden dat wij adviseren om de het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Alternatieven

Alternatief is het volledig ongegrond verklaren van de zienswijzen en het bestemmingsplan vaststellen waarmee de slaapplaatsen worden verplaatst en er gebouwd kan worden aan het Mienterglop.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
  Niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent dat de plannen niet gerealiseerd kunnen worden aan het Mienterglop. De verleende vergunningen voor de Pontweg en het Oude Dijkje kunnen nog uitgevoerd worden op die locaties. Voor de Pontweg 160-164 geldt dan dat het perceel agrarische gebruikt moet blijven.
  Het besluit tot het niet vaststellen van een bestemmingsplan moet worden bekendgemaakt en tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- **Beleidsmatige consequenties**
  Met het niet vaststellen van het bestemmingsplan wordt in overeenstemming met het bestaande beleid gehandeld. Het gaat dan om het beleid voor het verplaatsen van slaapplaatsen, opgenomen in de Nota Verblijfsrecreatie en de stolpenregeling.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en het reparatieplan Buitengebied
- Nota verblijfsrecreatie

Gemeente Texel

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog

Doelenboom

Programma	**3**	**Mooi en gastvrij Texel**
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013
- Nota verblijfsrecreatie
- De ingediende zienswijzen

Overwegende

- Dat de verplaatsing van de slaapplaatsen van de Pontweg en Oude dijkje naar het Mienterglop leidt tot een verstening en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit aan het Mienterglop
- Dat verplaatsing van de slaapplaatsen die op het perceel Pontweg 160-164 zijn verkregen op basis van het toepassen van de stolpenregeling en niet gerealiseerd zijn, niet in aanmerking komen voor verplaatsing.
- Geen zekerheid kan worden verkregen over de sloop en aanpassing van bestaande bebouwing, waarmee niet vaststaat dat het totale plan kan en zal worden uitgevoerd.
- Dat de zienswijzen die zijn ingediend tegen dit plan deels gegrond zijn zoals openomen in de Nota van Zienswijzen.

Besluit

1. De nota van zienswijzen vast te stellen
2. De zienswijzen die tijdig zijn ingediend gedeeltelijk gegrond te verklaren
3. De zienswijze die buiten de termijn van inzage is ingediend niet ontvankelijk te verklaren.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 maart 2021,

De griffier, De voorzitter,

Zaaknummer 2891859

Bijlagen

1. nota van zienswijzen
2. zienswijzen geanonimiseerd
3. ontwerp bestemmingsplan

4. Het bestemmingsplan Pontweg 160-164, Oude Dijkje 4 en Mienterglop in De Koog zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.BUI2020BP0003-on01, niet vast te stellen.