

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 wél 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"*

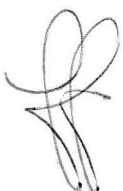
De raad besloot vervolgens:

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 specifieker:

- 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 stolp 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 stolp komt oversized over: behalve twee appartementen bevat de stolp 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 stolp 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.”*

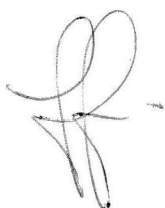
En hoewel de omgevingsvergunning nog moet worden aangevraagd is de stelling nu al : (pag. 16)
“Gesteld kan worden dat aan de voorwaarden die gelden voor stolpen op boerenerven en de inpassing er van in het Binnenduinrandgebied uit het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.”

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.*

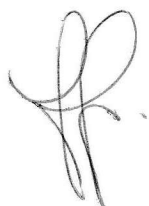
Maar uit het voorstel blijkt niet de verdeling van de oppervlaktes over de beide bouwvlakken, want er is nu sprake van een gezamenlijke oppervlakte van 170m² blijkens de kaart (maar de legenda laat 130 m² voor beide vlakken zien. Wat is het nu?

- *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 èn 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".

