

## Bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied





# Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
2.	Zienswijzen .....	7
2.1	Zienswijze 1 de heer en mevrouw R. inzake Zaandammerdijk 2 (zaaknummer 3079166).....	7
2.2	Zienswijze 2 de heer en mevrouw P. inzake ijscokar Jan Ayeweg (zaaknummer 3083155).....	9
2.3	Zienswijze 3 de heer de C.V. en mevrouw V. inzake Westerweg 47/ Maria Hoeve (zaaknummer 3096137).....	12
2.4	Zienswijze 4 Rijkswaterstaat inzake bevoegd gezag kustgebied (zaaknummer 3073466) .....	15
2.5	Zienswijze 5 DAS Rechtsbijstand namens Firma van der Haas inzake Oosterenderweg 2/Sommeltjesberg (zaaknummer 3100825).....	16
2.6	Zienswijze 6 Landbouwbedrijf Den Hoorn inzake agrarisch bouwblok achter Klif 38 (zaaknummer 3100194).....	23
3.	Ambtshalve aanpassingen.....	25



# 1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel maakt het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied, Texel.

Op 12 juni 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld dat is opgesteld aan de hand van de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. Het Reparatieplan is gewijzigd vastgesteld op 21 december 2016 (hierna: reparatieplan) Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een herstelbesluit genomen.

Op 17 oktober 2018 is het reparatieplan opnieuw vastgesteld met het nemen van een herstelbesluit voor 3 punten (Oosterenderweg 8, Krimweg 44 en Rozendijk 16).

Het bestemmingsplan betreft een gedeeltelijk reparatie het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (hierna: moederplan) en het Reparatieplan Buitengebied (2018) (hierna: reparatieplan).

Het bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied is als ontwerp op 25 oktober 2021 ter inzage gelegd.

Van 25 oktober tot en met 6 december 2021 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Bijna 40 vooroverlegpartners hebben een mail ontvangen met het verzoek te reageren. Daarop is 1 reactie ontvangen.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze Nota van Zienswijzen is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## Algemeen

Dit Tweede reparatieplan betreft nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe regels waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden. De ambtshalve reparatie op het gebied van archeologie is gebaseerd op de Archeologische Verwachtingskaart Waddenzee.

Dit is ook het uitgangspunt bij de reactie op de ingediende zienswijzen.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. De naar voren gebrachte punten zijn in deze notitie samengevat. Bij de Publieksbalie van de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de zienswijzen kan worden teruggevallen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

In hoofdstuk 3 staat de ambtshalve aanpassing.



## 2. Zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1 de heer en mevrouw R. inzake Zaandammerdijk 2 (zaaknummer 3079166)

#### Zienswijze

Naar aanleiding van een handhavingsactie bleek dat er op het perceel een recreatief opstal in gebruik was, dat niet als zodanig is bestemd.

Naar aanleiding van deze handhavingsactie heeft indiener op 26 augustus 2021 een principeverzoek ingediend om de recreatieve opstal positief te bestemmen.

De opstal is in 1953 vergund als dierenverblijf (BV 111/1953). Het recreatieve gebruik is begin jaren 90 begonnen. Indiener is van mening dat het recreatieve gebruik door het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is gelegaliseerd, omdat in dat bestemmingsplan de zgn. 'Etten-Leur' clause ontbreekt.

Daarnaast heeft indiener bij het principeverzoek een brief over gemeentelijke heffingen uit 1997 van de gemeente waarin staat dat de opstal is getaxeerd als 'zomerhuis'. Ook stelt indiener dat er sinds de invoering van de toeristenbelasting deze afgedragen is voor de recreatieve opstal. Indiener was in de veronderstelling dat de bestemming van de opstal reeds was meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Het gebouw staat op de ondergrond van de plankaart.

Indiener verzoekt om de maatvoering voor een recreatief opstal op de plankaart van het bestemmingsplan op te nemen.

- **Reactie**

Indiener is eigenaar van het perceel Zaandammerdijk 2. De enkelbestemming van het perceel is 'Agrarisch - Oude land'. Behalve een erfaanduiding en een bouwvlak is er niets bestemd op het perceel.

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Op 29 mei 1953 (BV 111) is een vergunning verleend voor het bouwen van een kippenhok (van 4 x 4 m<sup>2</sup>) onder de voorwaarde, dat het hok uitsluitend mag worden gebruikt voor doeleinden verband houdende met de pluimveehouderij of het agrarische bedrijf in het algemeen.

Het kippenhok is in de loop van de jaren uitgebouwd, waarvoor geen vergunning is aangevraagd noch is verleend.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1977 waren nog geen aanduidingen voor recreatieve opstallen op de plankaart opgenomen.

In het bestemmingsplan van 1996 staat geen aanduiding opgenomen voor een recreatief opstal. Het feit dat een object staat vermeld op de ondergrond van de plankaart/verbeelding geeft geen planologische rechten. De ondergrond dient slechts ter oriëntatie.

Indiener gaat ervan uit dat het strijdige gebruik als recreatieve opstal is gelegaliseerd doordat de 'Etten-Leur' clause het bestemmingsplan Buitengebied 1996 ontbreekt. Die mening wordt niet gedeeld en dat wordt hieronder toegelicht.

Deze clausule houdt in dat 'gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht (Uitspraak ABRvS 10.11.2004, AB 2005, 122, Etten-Leur clausule).

De hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief moet worden bestemd. Eén van de uitzonderingen daarop is het bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de Etten-Leur clausule.

Dan moet in het nieuwe bestemmingsplan expliciet zijn bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten.

Indien deze clausule ontbreekt, dan moet het gebruik, dus ook als dit illegaal was, positief worden bestemd. Hierop geldt ook weer een uitzondering, namelijk de situatie waarin dit illegale gebruik is gewraakt door het bevoegd gezag. Dit laatste is niet gebeurd, want de gemeente was van dit strijdige gebruik niet op de hoogte.

In artikel 31 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 staat de volgende overgangsbepaling voor gebruik: *'Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot'* Deze overgangsbepaling legaliseert dus geen strijdig gebruik. Daarnaast is de strijdigheid vergroot, omdat het kippenhok van 16 m<sup>2</sup> in de loop van de tijd is uitgebouwd (ook zonder bouwvergunning). En indiener heeft niet aangetoond (maar alleen gesteld) dat het strijdige gebruik begin jaren 90 is begonnen.

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: *'het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.'*

Het strijdige gebruik als recreatief opstal valt dus niet onder het overgangsrecht voor gebruik.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 staat in het overgangsrecht opgenomen dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. En daar is in dit geval sprake van. Ook hier is dus geen sprake dat het recreatieve gebruik van de - als kippenhok vergunde - opstal onder het overgangsrecht voor gebruik valt.

Indiener heeft op het bestemmingsplan Buitengebied 2013 geen zienswijze ingediend.

Daarnaast heeft indiener een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 29 december 2020 voor het 'verlengen' van de omgevingsvergunning uit 2016 voor 15 kampeermiddelen ten behoeve van het kamperen bij de boer. Op de tekening bij deze aanvraag staat geen recreatief opstal vermeld.

Op 5 februari 2021 is de vergunning voor het kamperen bij de boer met 15 kampeereenheden vergund (zaaknummer 2912028). In de regeling van kamperen bij de boer - als afwijking van het bestemmingsplan - staat dat de op het bouwvlak aantal aanwezige recreatieve opstallen in mindering gebracht wordt op het aantal kampeermiddelen. Dat is hier dus niet gebeurd en indiener heeft dat zelf ook niet in mindering gebracht op de aanvraag voor het kamperen bij de boer.

Indiener is in 1983 eigenaar geworden van het perceel Zaandammerdijk 2. In die leveringsakte staat niets vermeld met betrekking tot een recreatief opstal of vergelijkbare benaming.

Samenvattend kan worden gesteld dat:

Er is een kippenhok onder duidelijke voorwaarden vergund. Dat kippenhok is in strijd met de verleende vergunning op enig moment recreatief in gebruik genomen. Dit recreatieve gebruik is door overgangsrecht niet gelegaliseerd en de strijdigheid is vergroot.

Bij de aanvraag en vergunning voor het kamperen bij de boer is het aantal aanwezige recreatieve opstallen niet in mindering gebracht.

Het feit dat indiener stelt dat er toeristenbelasting voor het recreatief opstal is afgedragen, rechtvaardigt nog geen planologische rechten. Datzelfde geldt voor het benoemen van een zomerwoning (de oude



benaming voor een tegenwoordige recreatief opstal) op een kennisgeving woz- beschikking van 27 maart 1997.

De conclusie van het bovenstaande is dat er geen reden is om het recreatieve gebruik van de opstal positief te bestemmen. Indiener wordt verzocht om het strijdige gebruik te beëindigen.

### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2 Zienswijze 2 de heer en mevrouw P. inzake ijscokar Jan Ayeweg (zaaknummer 3083155)

### Zienswijze

Indieners zijn eigenaar van de woning aan de Jan Ayeweg 11. Eén van de indieners is sinds 2010 bewoner van de woning (hierna: indiener). Indiener geeft aan hier te zijn komen wonen, omdat het een rustig plekje is - midden in de natuur - en vanwege de Texelse kernwaarden, waaronder rust en natuur.

Al sinds geruime tijd voor 2010 staat op de kruising van Jan Ayeweg/Jan Agyeslag/Rommelpot een ijscokar. Dit is tegenover de woning van indieners.

In de loop van de tijd is het aantal de klanten voor de ijscokar toegenomen en indieners ervaren daar overlast en schade van en constateren een onveilige verkeerssituatie.

Naar aanleiding van een gesprek met de gemeente hierover, hebben indieners op 16 augustus 2021 een verzoek om handhaving ingediend.

Indieners hebben bezwaar tegen:

1. het legaliseren van deze standplaats voor ambulante handel in de bestemming 'Bos'/'Natuur';
2. dat er 8 locaties door de gemeente zijn aangewezen voor ambulante handel in het buitengebied en waarvan dit de enige standplaats is die tegenover een woning ligt.
3. de overlast die deze standplaats met zich meebrengt in de vorm van drukte, schreeuwen, praten, mensen die over straat lopen, muziek maken, film maken, et cetera;
4. het parkeren in de berm, die daardoor stuk gereden wordt, waardoor indiener eerst door de modder moet lopen om de woning te bereiken;
5. indiener nu op een verhard stuk 20 meter van de voordeur van de woning kan parkeren in afwachting van een eigen in/uitrit (is door de gemeente geweigerd vanwege de situering ten opzichte van het kruispunt). Echter door het grote aantal bezoekers daar soms ook geen plaats meer is om de auto te parkeren;
6. dat er soms wel 50 mensen tegelijkertijd zijn op het terras van boomstammen met rode kleedjes;
7. de uitbaatster van de ijscokar ook reclame maakt en doeken ophangt met 'ijsboerin zoekt klant' en 'parkeren bij Ans' en er worden hoedjes en gezichtjes geplaatst op de palen op de hoek van de straat, nabij de woning van indieners;
8. het legaliseren van de standplaats, die onevenredige aantasting van de woon- en leefsituatie met zich meebrengt;
9. de standplaats niet meer gezien kan worden als een kleinschalige activiteit, maar waar de bezoekers kunnen verblijven, waarbij geen officiële parkeerplaatsen zijn.
10. indieners vinden dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening;
11. dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de verkeersveiligheid van het kruispunt, en ook ten gevolge van de ijscokar op drukke dagen;
12. de gemeente geen ruimtelijke en milieukundige onderzoek heeft laten uitvoeren naar de mate waarin de woon- en leefomgeving van de indieners door de aanwezigheid van de standplaats ambulante handel wordt beïnvloed
13. de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar alternatieve locaties - zoals bijvoorbeeld 200 meter verderop de Jan Ayeslag richting het strand aan de rechteringang bij het bos - voor de ijscokar,

## Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

verder verwijderd van direct omwonenden en met voldoende parkeerplaatsen, zodat er geen sprake is van overlast;

14. dat de gemeente ondanks al deze bezwaren deze standplaats legaliseert.

Indiener concludeert dat:

1. de gemeente door het legaliseren van de standplaats voor ambulante handel nabij de Jan Ayeweg/Rommelpot/Jan Ayeslag voorbij gaat aan de onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners;
2. de gemeente de verkeersonveilige situatie ter plaatse van de Jan Ayeweg/Rommelpot/Jan Ayeslag negeert en geen onderzoek heeft laten uitvoeren naar de beïnvloeding daarvan door de standplaats voor ambulante handel op drukke dagen;
3. de gemeente geen onderzoek heeft verricht naar een alternatieve locatie voor de standplaats voor ambulante handel;
4. de gemeente nooit handhavend heeft opgetreden tegen eerder gemelde overtredingen van de exploitant van de standplaats en tegen schade aan het groen. Maar dat de gemeente hier dus geen consequenties aan verbindt en de standplaats voor ambulante handel legaliseert;

Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied op dat punt te wijzigen en het bezwaar van indiener gegrond te verklaren met vergoeding van de kosten voor rechtsbijstand. Indiener stelt al in het vooruitzicht een verdere procedure te gaan voeren bij de Raad van State en de voorzieningenrechter.

### • **Reactie gemeente**

Indiener is eigenaar van de woning aan de Jan Ayeweg 11 te Den Hoorn. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013.

De woning van indiener is gelegen aan een driesprong: Jan Ayeweg, Jan Ayeslag en Rommelpot.

Het punt met betrekking tot de uitrit is na overleg met indiener reeds opgelost en er is aan de Rommelpot een uitrit toegestaan.

De bedoelde standplaats is gelegen op grond aan de Jan Ayeslag, dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. Dit is een van de 8 standplaatsen op grondgebied van Staatsbosbeheer, die in de Nota Staanplaatsenbeleid is opgenomen.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Texel en de Nota Standplaatsenbeleid (2013 en 2015) is het begrip standplaats gedefinieerd als *'het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruik makend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.'*

In paragraaf 4.7 van deze beleidsnota staat een aantal bijzondere situaties omschreven. *'Van oudsher geeft Staatsbosbeheer als eigenaar van de grond op privaatrechtelijke basis acht standplaatsen uit in het buitengebied, bestemd voor de verkoop van ijs. Naast de privaatrechtelijke toestemming van Staatsbosbeheer is op grond van de APV een publiekrechtelijke vergunning van de gemeente vereist. In het kader van deregulering behoeft voor deze categorie standplaatshouders geen vergunning meer te worden aangevraagd bij de gemeente op grond van de APV. Een melding van Staatsbosbeheer is voldoende, dan wel een kopie van de overeenkomst met Staatsbosbeheer.'*

*Volledigheidshalve volgt onderstaand een opsomming van de huidige plaatsen:*

.....

.....

*Aan de Rommelpot bij het begin van de Jan Ayeslag*

.....

.....'

Om dit staanplaatsenbeleid juridisch in het bestemmingsplan Buitengebied te borgen, is in het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied in de bestemmingen van deze 8 locaties in de bestemmingsomschrijving 'standplaatsen' opgenomen.

Na de vaststelling van het reparatieplan bleek dat het begrip ; standplaats' in het geldende bestemmingsplan Buitengebied geheel anders was gedefinieerd: *'een gedeelte van een terrein met een recreatieve bestemming waarop een (sta)caravan, camper of een tent mag worden geplaatst.'*

Dat betekent dus dat er een omissie in het plan zit. Het is namelijk niet de bedoeling dat in die niet recreatieve bestemmingen (sta)caravans, campers of een tenten kunnen worden geplaatst. Daar was op zich geen misverstand over.

Daarom wordt de bestemmingsomschrijving uit het (eerste) reparatieplan gerepareerd en vervangen door *'standplaatsen voor ambulante handel'*.

Over de beoogde standplaats aan de Jan Ayeslag, nabij de driesprong met de Jan Ayeweg en Rommelpot is reeds veel te doen geweest in de media en is in de Commissie Bezwaarschriften aan de orde geweest.

Indieners ervaren overlast en constateren een onveilige verkeerssituatie.

Feitelijk valt deze locatie buiten de reparatie van dit Tweede Reparatieplan. Het gaat bij het reparatieplan niet om een specifieke locatie, maar om de omissie - die is ontstaan door het hanteren van een verkeerde benaming voor standplaatsen voor ambulante handel - binnen bepaalde bestemmingen te repareren.

Volledigheidshalve wordt hieronder wel kort ingegaan op het lopende dossier met betrekking tot deze specifieke locatie. Indien er kan namelijk met betrekking tot deze specifieke locatie wel bezwaar kenbaar maken tegen de genomen besluiten over het niet handhaven en het verlenen van een standplaatsvergunning.

Op 29 september 2021 is door de gemeente een standplaatsvergunning verleend voor de standplaats voor ambulante handel op deze specifieke locatie (zaaknummer 3065281). Dit was nodig, omdat geconstateerd was dat het niet nodig zijn van een omgevingsvergunning berustte op een juridisch misverstand bij de gemeente. Dat had niet alleen aan de grondeigenaar overgelaten moeten worden. Die regelt alleen het privaatrechtelijke deel door middel van een huurovereenkomst.

Er was eerder een vergunning voor deze standplaats verleend in 2007 (nummer 07.UP1483).

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeente aan indiener kenbaar gemaakt dat niet wordt overgegaan tot het handhaven van de standplaats voor ijsverkoop aan de Jan Ayeslag (zaaknummer 3083210), zoals door indiener was verzocht.

Deze kwestie is op 8 december 2021 aan de orde geweest in de Commissie Bezwaarschriften. Daarin kwam naar voren dat de verkeerssituatie is besproken in het overleg Verkeerszaken, waar ook de politie deel van uitmaakt. Daaruit kwam de conclusie dat de standplaats op de Jan Ayeslag niet voor een onveilige situatie zorgt, maar juist voor een positief effect. Doordat de bestuurders zien dat er iets is/staat, gaan deze rustiger rijden.

Uit het overleg Verkeerszaken kwam ook naar voren dat op de driesprong verbeteringen voor de oversteek van fietsers vanaf de Rommelpot richting het bos mogelijk zijn. De gemeente is voornemens om de driesprong te gaan herinrichten, zodat de verkeersveiligheid verder wordt verhoogd.

De gemeente is van mening dat de standplaats voor ijsverkoop juist goed binnen de kernwaarde past en er geen sprake is van een terras bij een horecagelegenheid.

De Commissie Bezwaarschriften heeft advies uitgebracht en kwam tot de volgende conclusie en advies:

**Conclusie**

*Gelet op al het voorgaande komt de commissie tot de conclusie dat het college in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten een standplaatsvergunning te verlenen voor de verkoop van ijs nabij de kruising Jan Ayeslag - Rommelpot. De standplaats is niet in strijd met het bestemmingsplan. Zelfs als de standplaats daarmee wel in strijd zou zijn, mocht het college de standplaatsvergunning op grond van artikel 5:18 van*

*de Apv verlenen. Het betreft immers een discretionaire bevoegdheid. Er zijn geen objectieve gegevens waaruit blijkt dat de verkeerssituatie ter plaatse zodanig nadelig wordt beïnvloed dat het college had moeten besluiten de vergunning te weigeren. De vergunningaanvraag past binnen het standplaatsenbeleid en de weigeringsgronden van artikel 1:8 van de Apv doen zich niet voor. Daarom heeft het college de vergunning naar de mening van de commissie op terechte gronden kunnen verlenen.*

**Advies**

*Gelet op het voorgaande adviseert de commissie:*

- 1. het bezwaarschrift tegen de standplaatsvergunning ontvankelijk te verklaren;*
- 2. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de bestreden standplaatsvergunning in stand te laten.*

Dit advies is ook opgevolgd door het college en het bezwaar is ongegrond verklaard.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat in het kader van het indienen van de zienswijze op het tweede Reparatieplan geen kosten voor rechtsbijstand worden vergoed.

Deze vergoeding geldt niet voor voorbereidingsprocedures, waarbij iemand een zienswijze aan het bestuursorgaan bekend maakt. Dit blijkt uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), waarin de Afdeling de voorbereidingsprocedures uitsluit (ABRvS 08-12-1997, ECLI:NL:RVS:1997:ZF3396). Dat zijn dus kosten die geheel voor rekening van indiener komen.

Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding het Tweede reparatieplan Buitengebied aan te passen.

**Standpunt**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2.3 Zienswijze 3 de heer de C.V. en mevrouw V. inzake Westeweg 47/ Maria Hoeve (zaaknummer 3096137)**

**Zienswijze**

Indieners hebben op 18 augustus 2021 de gemeente verzocht om de 2 gastenverblijven aan de Westeweg 47, 'Maria Hoeve' mee te nemen in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Zij hebben geconstateerd dat dit niet is gebeurd en verzoeken om dat alsnog te doen en te bestemmen als twee recreatieve opstallen in het reparatieplan.

Naar aanleiding van een opname door een gemeentelijke toezichthouder is de brief van 18 augustus 2021 opgesteld. Daarin is de situatie met betrekking tot de 2 inpandige recreatieve opstallen beschreven en is de bouwtekening uit 1990 bijgevoegd. Indiener stelt dat het gebruik dus al jaren voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 is begonnen en dat het gebruik daarmee onder het overgangsrecht valt. Bij de zienswijze is een deel uit het boek van een voormalige eigenaar van 'Maria Hoeve' gevoegd, waarin zeer beknopt wordt beschreven hoe de appartementen zijn gebouwd, ingericht en voor de recreatieve verhuur in gebruik zijn genomen.

Op 4 november 2021 heeft het college een reactie gestuurd op de brief van 18 augustus 2021 (zaak 3081989). In die brief staat dat het reparatie bestemmingplan alleen betrekking heeft op fouten en omissies die in de afgelopen periode naar voren zijn gekomen. En dat het ontbreken van de gastenverblijven in het bestemmingsplan niet als fout of omissie kan worden beschouwd. Daarom maken ze geen onderdeel uit van dit reparatieplan.

Indieners delen deze mening niet en vinden dat er wel sprake is van een fout of omissie en verzoeken deze fout te herstellen.

- **Reactie gemeente**

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst en beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Indieners zijn sinds 9 januari 2007 eigenaar van het perceel Westerweg 47 en hebben het aangekocht als 'woonboerderij'.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 heeft het perceel een woonbestemming. En dat had het ook in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Er is in beide bestemmingsplannen geen aanduiding voor recreatieve opstallen/appartementen opgenomen.

In de zienswijze wordt gerefereerd aan de brief van het college van 4 november 2021 en het toezichttraject in verband met het geconstateerde gebruik van een zgn. pipowagen als kampeermiddel en het recreatief gebruik van 2 appartementen in de stolp. Deze zienswijze heeft uitsluitend betrekking op de recreatieve opstallen. De beantwoording van deze zienswijze ziet dus alleen daarop.

In de brief van 4 november 2021 staat vermeld dat nog zal worden onderzocht wat de status is van de 2 appartementen in de stolp. Dat wordt hieronder verder uitgewerkt.

Op de tekening bij de bouwvergunning van 6 juni 1989 en die van 12 juni 1991 staan geen 'gastenverblijven' of inpandige recreatieve appartementen benoemd. Dat kan ook nog niet, want volgens een passage uit het in de zienswijze genoemde boek staat dat in de zomer 1992 'de hele achterzijde werd verbouwd tot 2 zelfstandige appartementen'.

De daaropvolgende bouwvergunning dateert van 2007. Op de bouwtekening van de verleende vergunning voor een schuur/garage en luifel van 16 juni 2007 staat 'gastenverblijf 1' en 'gastenverblijf 2' vermeld.

De voormalige eigenaar wist in 1988 en 1990 wel de weg naar de gemeente te vinden voor de verandering van het woonhuis respectievelijk woonhuis/bedrijfsruimte. En daarna wordt zonder vergunning de stolp ingrijpend verbouwd, waarbij 2 gastenverblijven zouden zijn gerealiseerd.

Er is in de brief van 9 augustus 2021 (zaaknummer 304055) - die is verstuurd naar aanleiding van de geconstateerde overtreding - aangegeven dat indiener kan laten onderzoeken of de situatie te legaliseren is. Op 10 december 2021 is een vervolgbrief gestuurd (zaaknummer 3081989) dat het onderzoek of de situatie kan worden gelegaliseerd nog niet is afgerond. En dat hiervoor voorliggende reactie op de zienswijze in het kader van dit reparatie bestemmingsplan betrokken wordt.

Naar aanleiding van de uitkomst daarvan wordt een eventueel vervolg van de handhavingprocedure opgepakt.

De stelling van indiener dat het gebruik van een deel van de woning voor 2 recreatieappartementen onder het overgangsrecht voor gebruik vallen, wordt niet gedeeld.

'Gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht (Uitspraak ABRvS 10.11.2004, AB 2005, 122, Etten-Leur clausule). Deze clausule houdt in dat 'gebruik' dat reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan valt, in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht.

De hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond of een bouwwerk, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief moet worden bestemd, Eén van de uitzonderingen daarop is het bestaand gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Dat gebruik kan van het overgangsrecht worden uitgesloten via de Etten-Leur clausule.

## Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

Dan moet in het nieuwe bestemmingsplan expliciet zijn bepaald dat het gebruik dat strijdig was met het voorgaande bestemmingsplan van het overgangsrecht wordt uitgesloten.

Indien deze clausule ontbreekt, dan moet het gebruik, dus ook als dit illegaal was, positief worden bestemd. Hierop geldt ook weer een uitzondering, namelijk de situatie waarin dit illegale gebruik is gewraakt door het bevoegd gezag. Dit laatste is niet gebeurd, want de gemeente was van dit strijdige gebruik niet op de hoogte.

In artikel 31 van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 staat de volgende overgangsbepaling voor gebruik: *'Het met het plan strijdig gebruik van gronden en opstallen dat bestaat op het moment van het rechtskracht krijgen van het bestemmingsplan, mag geheel of gedeeltelijk worden voortgezet, met dien verstande dat de afwijking van het plan niet wordt vergroot'*. Deze overgangsbepaling legaliseert dus geen strijdig gebruik. Daarnaast is het niet duidelijk wanneer de gastenverblijven in gebruik zijn genomen en wat de inrichting c.q. voorzieningen waren bij het gereed komen ervan. En of en hoe dat in de loop van de jaren is gewijzigd. Dat is voor de gemeente ook niet na te gaan, omdat de bouwvergunning niet is aangevraagd en verdere gegevens ontbreken. Het is ook door indiener in de zienswijze niet aangetoond dat de strijdigheid ononderbroken is voortgezet sinds het gereed komen van de 2 gastenverblijven. In de leveringsakte van 2007 bijvoorbeeld zijn deze niet benoemd.

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: *'het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het bepaalde in dit plan.'*

Het gebruik van de 2 inpandige recreatieve opstallen/appartementen valt dus niet onder het overgangsrecht voor gebruik.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 staat een artikel over overgangsrecht opgenomen. Hierin staat dat het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, ook al is het in strijd met dat bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Dat geldt niet voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

In dit geval is nu sprake van strijdig gebruik. Ook hier is dus geen sprake dat het recreatieve gebruik van de inpandige appartementen onder het overgangsrecht voor gebruik valt. Daarnaast mag de woning niet benut worden voor meerdere wooneenheden. Wel is logies met ontbijt toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie, in maximaal 3 slaapkamers.

Uit de zienswijze blijkt niet wat de gastenverblijven precies inhouden, maar een bezoekje aan de website waarop deze te huur worden aangeboden toont een volledig - met een moderne uitgebreide keuken - uitgerust recreatie appartement. Hiermee kan dit niet onder de regeling van logies met ontbijt vallen.

Als reactie op de brief van 4 februari 2008 is indiener op de hoogte gesteld dat de berging die is omgezet naar woonruimte niet is vergund en een functiewijziging betreft. Dit is wel vergunningplichtig. Hieraan heeft indiener geen gehoor gegeven.

Indiener heeft op het bestemmingsplan Buitengebied 2013 geen zienswijze ingediend.

Indiener acteert pas nu er een opname rapport is gemaakt waarbij het strijdige gebruik is geconstateerd. Er is nu geen beleid waardoor deze 2 inpandige recreatieappartementen gelegaliseerd kunnen worden.

Verder heeft indiener op 2 februari 2008 aan de gemeente een brief gestuurd met als onderwerp de bouwvergunning met kenmerk BV765R-07. In deze brief verklaart indiener dat zijn schoonmoeder in het voorhuis woont, die door gezamenlijke ruimtes is verbonden met de stolp.

Indiener gaf aan dat het de bedoeling is dat zijn schoonvader te zijner tijd in het achterhuis komt te wonen. En dat dit achterhuis op de bouwvergunningstekening van 1991 staat aangegeven als 'berging'. Die 'berging' is al reeds tientallen jaren verbouwd tot appartement en werd door de vorige bewoners recreatief verhuurd. Indiener geeft aan dat het in zijn bedoeling ligt deze ruimte weer bij de stolp te betrekken (binnendoor bereikbaar) in inpandig te verbouwen tot een bewoonbaar geheel.

Indiener geeft ook aan dat de interne verbouwingsplannen nog niet geheel uitgekristalliseerd zijn en dat indiener ervan uitgaat dat - omdat het slechts om een interne verbouwing gaat - er geen bouwvergunning nodig is. Omdat de berging al jaren geen berging meer is.

Indiener sluit de brief af met het volgende: *‘Wellicht ten overvloede vermeld ik u dat in het pand Westerweg 47, Maria’s Hoeve, sinds wij dat in januari 2007 hebben betrokken, geen toeristische verhuur meer plaatsvindt.’*

Deze laatste verklaring van indiener houdt in dat - indien het recreatieve gebruik al onder het overgangsrecht zou zijn gevallen van het bestemmingsplan 1996 - dit in januari 2008 is geëindigd, omdat het recreatieve gebruik op dat moment meer dan een jaar is onderbroken. En dan heeft het overgangsrecht geen werking meer.

Voor de volledigheid wordt in dit kader nog vermeld dat de gemeente op 8 april 2008 heeft gereageerd op bovengenoemde brief dat de berging in het verleden zonder bouwvergunning is verbouwd tot appartement. En dat er formeel nog steeds sprake is van een berging en is verbouwd tot woonruimte een functiewijziging en derhalve bouwvergunningplichtig is.

Er is door indiener na 2007 geen aanvraag bouwvergunning/omgevingsvergunning meer ingediend.

De conclusie van het bovenstaande is dat er geen reden is om het recreatieve gebruik van de 2 appartementen positief te bestemmen. Er is geen sprake dat dit onder de werking van het overgangsrecht valt. Indiener wordt verzocht om het strijdige gebruik te beëindigen.

Er is in de brief van 9 augustus 2021 (zaaknummer 3040551) aangegeven dat ze kunnen laten onderzoeken of het te legaliseren is.

### Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.4 Zienswijze 4 Rijkswaterstaat inzake bevoegd gezag kustgebied (zaaknummer 3073466)

### Zienswijze

Vanuit Rijkswaterstaat is verzocht om hen als bevoegd gezag toe te voegen aan meerdere passages in het bestemmingsplan ten behoeve van de gebruiker van het bestemmingsplan. De gemeente kan dat vanuit eigen inzicht verwerken.

In 1.1 van de Regels staat

*‘8. Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit het Hoogheemraadschap. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.’*

Verzocht wordt dit aan te passen met:

“.....gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit Rijkswaterstaat als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet en het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering ...”

- **Reactie gemeente**

Het is gebruikelijk dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan zienswijzen/reacties van de vooroverlegpartners. De zienswijze geeft verduidelijking in de verschillende partijen die bevoegd gezag zijn

in het kustgebied. Daarom wordt de voorgestelde aanpassing verwerkt in de 'Inleiding van het bestemmingsplan dat over de 'Regels' gaat.

### Standpunt

- De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting over de Regels van het bestemmingsplan.

In paragraaf 1.1 "Inleiding" wordt de 8<sup>e</sup> bullit onder 'Regels' aangepast:

Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook vanuit het Hoogheemraadschap. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.

*Wordt aangepast in*

Bij de bouw van strandpaviljoens, pavikiosken en watersportaccommodaties gelden niet alleen de regels vanuit het bestemmingsplan maar ook **vanuit Rijkswaterstaat als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet en het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering**. Vanuit het hoogheemraadschap is de eis dat een paviljoen minimaal op 4,5 meter NAP staat. Voor de bebouwing op het strand wordt door middel van een afwijkend meetvoorschrift aangesloten bij de eisen van het Hoogheemraadschap. Omdat de situatie op het strand aan veranderingen onderhevig is, wordt in dit plan een maximum van 6,0 meter opgenomen. Dit biedt meer flexibiliteit en komt de veiligheid ten goede.

- De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de Toelichting bij de Regels van Artikel 10 'Natuur - Kuststrook (artikel 32 moederplan en artikel 14 reparatieplan)' van het bestemmingsplan.

Hiermee wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige regelgeving van het Hoogheemraadschap en wordt enige marge en flexibiliteit ingebouwd.

*Wordt aangepast in*

Hiermee wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige regelgeving van het Hoogheemraadschap en wordt enige marge en flexibiliteit ingebouwd. **Naast het Hoogheemraadschap als beheerder van de primaire waterkering is Rijkswaterstaat betrokken als beheerder van de Noordzee tot in de duinvoet.**

## 2.5 Zienswijze 5 DAS Rechtsbijstand namens Firma van der Haas inzake Oosterenderweg 2/Sommeltjesberg (zaaknummer 3100825)

### Zienswijze

Indiener heeft tijdig een pro forma zienswijze ingediend en verzocht om een extra termijn van 4 weken om de gronden van de zienswijze in te dienen. Op 29 december 2021 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen.

### Archeologie

De zienswijze ziet op de wijziging van de verbeelding ter hoogte van de Oosterenderweg 2-4 (globaal ter hoogte van en rondom de huidige stal aan de Oosterenderweg 4, binnen en buiten het bouwvlak) door het opnemen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' in plaats van de vigerende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Bij ingrepen van een oppervlakte van meer dan 40 m2 en dieper dan een halve



meter moet eerst een archeologisch rapport worden overlegd. In het vigerende plan is dat bij 100 m<sup>2</sup> (conform Waarde - Archeologie 3)

En waar nu geen archeologische dubbelbestemming geldt, is in het reparatieplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen (binnen en buiten het bouwvlak). Bij ingrepen van een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan een halve meter moet eerst een archeologisch rapport worden overlegd. In het vigerend plan gelden er geen beperkingen op dat gebied.

Indiener is van mening dat het moederplan niet meer gerepareerd kan worden omdat die van 2013 dateert en het (eerste) reparatieplan dateert ook van voor de archeologische quickscan van 11 december 2018.

In de archeologische quickscan staat dat deze een geldigheid van 2 jaar heeft. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Indiener concludeert dat het archeologische advies dus tot 12 december 2020 geldig is en dat die geldigheid is verstreken en dat op zijn minst een nieuw onderzoek had moeten plaatsvinden of er nog daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Nu wordt het op de eigenaar afgewenteld. Indiener stelt dat het achterwege laten van het nieuwe onderzoek strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en met name in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art 3:2 Awb)

Indiener stelt dat - voor zover de archeologische verwachting al terecht zou zijn - er niet of nauwelijks nog archeologische waarden te beschermen zijn en dat de toename van het archeologische beschermingsregime dus een onnodige verzwaring betreft.

Ter hoogte van de nieuwe dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2' staat nu een bedrijfsgebouw (Oosterenderweg 4). Deze stal is in de jaren 80 gebouwd en daaronder bevindt zich een mestkelder van enkele meters diep.

De eigenaar van het perceel beschikt over een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw in westelijke richting en zal binnen afzienbare tijd starten met de bouw daarvan. Indiener stelt dat het ontwerp Tweede reparatieplan Buitengebied dit niet in de weg staat aan de eerder verleende vergunning.

Ten westen van het bedrijfsgebouw op nummer 4 staat een schuur die in de jaren 50 is gebouwd. Volgens indiener betekent dit dat de gronden ter hoogte van de vroegere Sommeltjesberg al diverse keren zijn verstoord op een diepte van meer dan een halve meter.

De gronden zijn ook verstoord door het dieper dan een halve meter graven voor grondverbeteringen rondom huis, kabels, erfverhardingen bouw van schuren en de aanleg van een camping met bijbehorende boomsingels.

De gronden aan de zuidwest zijde van de bedrijfsgebouwen hebben nu geen dubbelbestemming en zijn in de afgelopen jaren vanuit de agrarische bedrijfsvoering meermaals (met aanlegvergunning) (volgens indiener door eigenaar aantoonbaar) gebruikt voor grondbewerkingen tot een meter diep.

De eigenaar is bezig met een bedrijfsovername door zijn zoon. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering gewijzigd en dat zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot aanpassing van de bestaande bebouwing en bouwen van nieuwe gebouwen.

Eigenaar is tevens voornemens een hekwerk met een hoogte van meer dan 1 meter plaatsen, waarbij dieper dan een halve meter de grond in moet worden gegaan.

Gezien het bovenstaande stelt indiener dat het dus zeer de vraag is of er nog wel archeologische waarde beschermd hoeven te worden en dat het gewijzigde archeologische beschermingsregime dus onnodig is en een belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen. Maar ook een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden.

Indiener stelt dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Indiener stelt als mogelijke oplossing voor om het bouwvlak uit te breiden naar gronden zonder een archeologische dubbelbestemming en die bedrijfstechnisch interessant zijn.

#### Boomsingel bij kamperen bij de boer

Ten aanzien van de aanpassing van artikel 5.5. lid c onder 3 waarbij een boomsingel bij het in gebruik nemen van het kampeerterrein (kamperen bij de boer) een hoogte moet hebben van minimaal 2 meter wordt door indiener als onredelijk en niet praktisch beschouwd.

Een boom van 2 meter slaat minder snel aan dan een minder lange boom

#### Geen horecabedrijf

Indiener vindt de toevoeging aan artikel 5.4.4. om geen horeca toe te staan, een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De eigenaar is voornemens om op het perceel een kantine te plaatsen waarin medewerkers van het bedrijf dranken en etenswaren kunnen kopen.

Indiener vindt dat de eigenaar niet de dupe mag worden van een kennelijke onduidelijkheid in het plan over de toelaatbaarheid van een horecabedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch - Oude land'.

Indiener verzoekt om bovenstaande redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen.

#### • Reactie gemeente

Conform jurisprudentie is het mogelijk om een pro forma zienswijze in te dienen en de indiener in de gelegenheid te stellen om de zienswijze van gronden te voorzien. In verband met de komende feestdagen en de drukte bij de post is deze termijn op de gevraagde 4 weken gesteld in plaats van de 2 weken die volgen uit de uitspraak van 13 augustus 2008 in [zaak 200706451/1](#).

Op 29 december 2021 is de inhoudelijke zienswijze ontvangen. Dat is dus binnen de daarvoor gestelde verlengingstermijn en is dus ontvankelijk.

Indiener is eigenaar van het agrarische bouwblok aan de Oosterenderweg 2-4 en de omliggende gronden. Deze hebben de enkelbestemming 'Agrarisch - Oude land'. Een deel van de agrarische gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', een deel 'Waarde - Archeologie 4' en een deel van de gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

Deze archeologische dubbelbestemmingen zijn op de verbeelding opgenomen naar aanleiding van de op 12 juni 2013 vastgestelde archeologische beleidskaart.

Het feit dat indiener aangeeft dat het bestemmingsplan niet meer gerepareerd kan worden is onjuist. Elk bestemmingsplan kan één of meerdere keren gedurende de looptijd van het plan worden gerepareerd. Het doet juist recht aan een goede werking van een bestemmingsplan dat eventuele omissies worden gerepareerd. Belanghebbenden moeten kunnen vertrouwen op de juistheid van een plan. En de mogelijkheid van een reparatieplan staat ook los van de datum van - zoals in dit geval - een archeologisch rapport.

#### Archeologie

In 2018 is in het kader van de heroverweging van de in 2015 verleende vergunning voor de bouw van een melkstal met mestkelders en de uitbreiding van 2 loodsen aan de Oosterenderweg 6 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Hierbij is de 'Sommeltjesberg' gelokaliseerd. Dit is een tumulus (grafmonument) uit de Romeinse tijd, rond 150 n. Chr. Deze is onderzocht aan het eind van de 18<sup>de</sup> eeuw, waarbij zeer veel uitermate bijzondere voorwerpen zijn aangetroffen.

Aanleiding voor dit onderzoek was dat de gemeente bij de vergunningverlening in 2015 heeft verzuimd om een archeologisch onderzoek voor te schrijven.

De verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 345379 is onherroepelijk en kan dus uitgevoerd worden.

Echter dient echter altijd bij het verstoren van de grond rekening gehouden te worden met de wetgeving. In Hoofdstuk 5 van de Erfgoedwet is 'meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming' geregeld. Als tijdens het graven iets gevonden wordt waarvan ook maar het geringste vermoeden bestaat dat het een archeologische vondst is, is het een plicht die te melden. Dit geldt altijd, ook al is een omgevingsvergunning onherroepelijk.

Indiener stelt dat het archeologische rapport is verlopen, omdat de in het rapport vermelde geldigheid is verstreken en dus ongeldig is. Het klopt dat het rapport ongeldig is bij ontwikkelingen en ongewijzigde bouwplannen. Maar dat doet niets af aan de archeologische verwachtingswaarde op die locatie en het gebruik van het rapport ten behoeve van dit bestemmingsplan. Er hoeft dus geen nieuw onderzoek voor het gebruik van het rapport voor dit bestemmingsplan plaats te vinden. De archeologische verwachtingswaarde is nog steeds onveranderd conform het rapport van 2018. Bij het opstellen van het archeologische rapport is rekening gehouden met grondroeringen uit het verleden, maar ondanks dat is er nog steeds sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

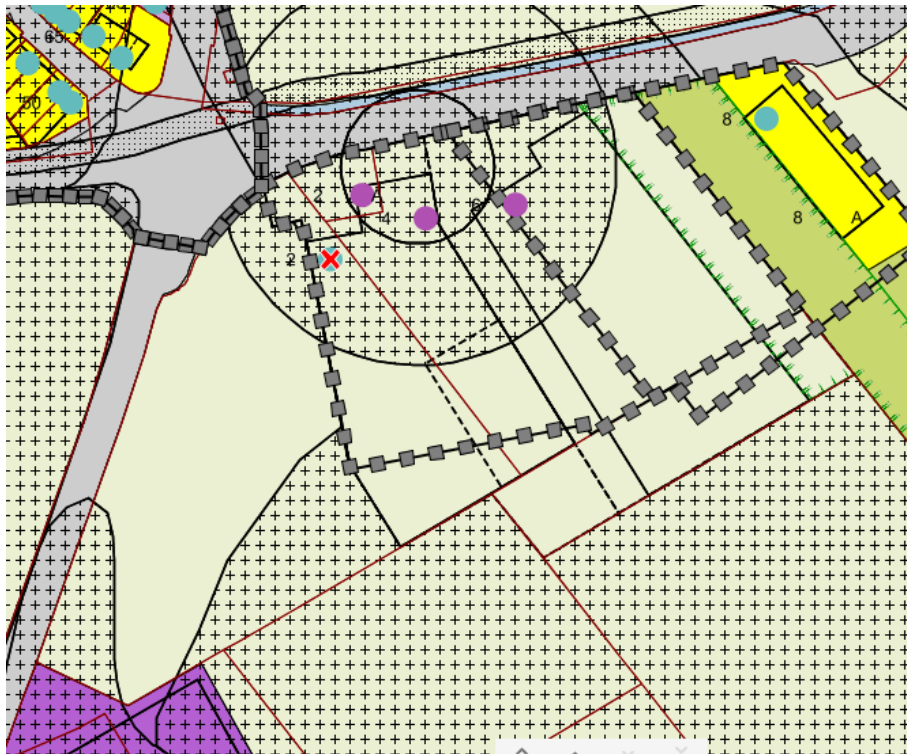
De Sommeltjesberg is van zeer hoge archeologische waarde voor Texel en Nederland buiten de toenmalige Romeinse Rijksgrens, omdat dergelijke grafmonumenten voorzien van rijke Romeinse inhoud verder nergens voorkomen. Ondanks dat er visueel geen grafheuvel meer ligt kunnen in de bodem beslist resten zijn bewaard.

In het kader van cultuurhistorische betekenis voor Texel is het aanpassen van het archeologische beschermingsregime door het opnemen van de dubbelbestemmingen conform het ontwerpplan, essentieel. Daarom is het gerechtvaardigd om de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' deels te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 2' en voor een deel de 'Waarde - Archeologie 3' op te nemen, waar in het moederplan geen archeologische dubbelbestemming geldt.

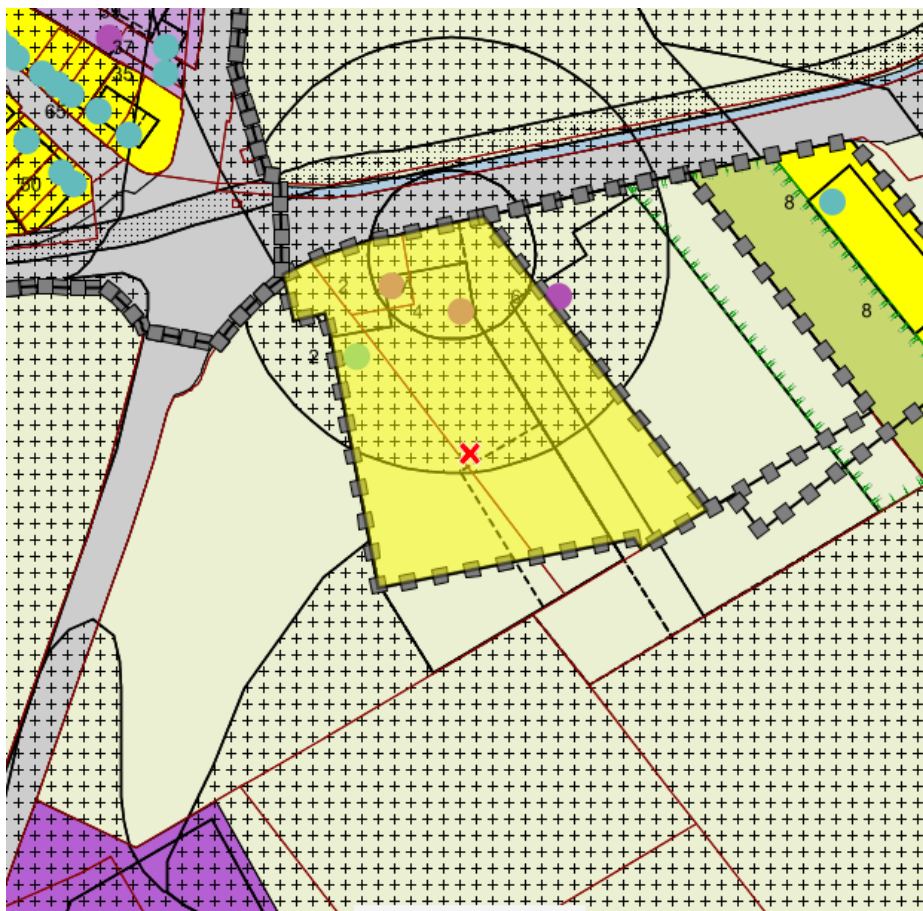
Er is dus wel sprake van een zorgvuldige voorbereiding van het tweede reparatieplan en juist door het aanpassen van de archeologische dubbelbestemmingen conform het rapport is sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De door de eigenaar voorgestelde oplossing om het bouwvlak uit te breiden naar een deel waar geen archeologische dubbelbestemming geldt, is geen optie. De reden is dat dit dan gezocht moet ten zuidwesten van het bestaande bouwvlak. Dat betekent naast de Laagwaalderweg en dus een aantasting van het open landschap. Dit wordt aan de hand van onderstaande afbeeldingen onderbouwd. Aan de oostzijde van het bouwvlak is het niet mogelijk in verband met de milieu richtafstanden tot de woning op de Oosterenderweg 8.

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied: het deel zonder ++ heeft geen archeologische dubbelbestemming*



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied situering bouwvlak aan zuidwest zijde in gele kleur*



Luchtfoto



Impressie open landschap vanaf Laagwaalderweg nabij rotonde



*Impressie open landschap vanaf Laagwaalderweg*

Het bestemmingsplan zal op dit punt niet worden gewijzigd.

#### **Boomsingel bij kamperen bij de boer**

Het feit dat indiener het aanplanten van een boomsingel bij de boerencamping met een minimale hoogte van 2 meter als onredelijk en onpraktisch wordt beschouwd, wordt niet gedeeld.

Deze reparatie in het plan vloeit voort uit een uitspraak van de rechtbank Alkmaar (zaaknummer HAA 18/3199 d.d. 7 januari 2019). In deze uitspraak is het besluit van de gemeente vernietigd.

Daaruit is geconcludeerd dat het niet juist is omschreven in het bestemmingsplan.

De opzet van het bestemmingsplan is om deze nevenfunctie mogelijk te maken, maar dat deze landschappelijk goed is ingepast, met een boomsingel van tenminste 5 meter breed. Al vanaf de aanvang van de boerencamping. Omdat een boerencamping met kampeermiddelen die zichtbaar zijn, onevenredige afbreuk doen aan het landschap. En met een eis van een boomsingel met een minimale hoogte van 2 meter bij aanvang van het gebruik wordt dat voorkomen. Het aanslaan van een boom van 2 meter hoog is vanwege de wind in het open landschap iets nadeliger ten opzichte van een boom die minder hoog is. De ruimte tussen de bomen kan opgevuld worden door bosgoed, wat bijdraagt aan stabiliteit van de boomsingel.

Echter is dat geen zodanig situatie dat dit geen kans van slagen heeft. Naast het aanplanten van een boomsingel zal ook grondverbetering moeten plaatsvinden. En dat is iets wat veelal niet gebeurt. Daardoor start een boom wel in een dusdanige positie die de kans van slagen wel nadelig beïnvloedt.

Er is geen aanleiding om het reparatie bestemmingsplan hierop aan te passen.

### Geen horecabedrijf

Zoals indiener al aangeeft en zoals het in het ontwerp reparatieplan staat vermeld, betreft dit geen inhoudelijke aanpassing van het plan, maar een verduidelijking. Er worden dus geen bestaande rechten afgenomen. Horeca was ook al niet toegestaan conform het moederplan.

Het hebben van een bedrijfskantine - voor werknemers van het ter plaatse gevestigde bedrijf dan wel ingehuurde werknemers die voor het ter plaatse gevestigde bedrijf werkzaam zijn - waar al dan niet tegen betaling dranken en etenswaren worden genuttigd, valt niet onder horeca.

De eigenaar wordt dus niet - zoals indiener stelt - de dupe van deze verduidelijking in het bestemmingsplan. Er verandert niets en het staat het voornemen van de eigenaar niet in de weg, zolang het maar een bedrijfskantine is voor eigen personeel.

Er is dus geen reden om het bestemmingsplan daarop aan te passen.

### Standpunt

- De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.6 Zienswijze 6 Landbouwbedrijf Den Hoorn inzake agrarisch bouwblok achter Klif 38 (zaaknummer 3100194)

### Zienswijze

Indiener heeft een agrarisch bedrijf dat achter Klif 35 in Den Hoorn is gevestigd. Het bouwblok is neergelegd op een locatie waar uitbreiding van het agrarische bedrijf niet mogelijk is. Dat is op grond van een andere eigenaar, die de grond niet wil verkopen en ook niet wil dat er op gebouwd wordt.

Indiener merkt dit aan als een fout in het bestemmingsplan en verzoekt het bouwblok te verplaatsen.

Indiener wil dit graag met de gemeente samen uitwerken.

- **Reactie gemeente**

Allereerst wordt vermeld dat het bestemmingsplan Tweede reparatieplan Buitengebied nadrukkelijk alleen het herstel van foutjes, aanpassingen naar aanleiding van de Strandnota 2019 en aanpassingen naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken. En dus geen nieuwe ontwikkelingen waar eerst een beleidsmatige discussie over gevoerd moet worden.

Deze zienswijze ziet op een situatie die niet wordt beschouwd als een fout in het geldende bestemmingsplan. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Het perceel Klif 35 ligt in het bestemmingsplan Den Hoorn en heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het perceel waar indiener op doelt ligt achter Klif 35, in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'Agrarisch - Binnenduinrand' met een bouwvlak.

Indiener heeft gelijk dat het om een agrarisch bouwvlak gaat, waarbij sprake is van gesplitst eigendom. Het grootste deel van het bouwvlak is in eigendom van een derde.

Het feit dat de indiener stelt dat er sprake is van een fout in het bestemmingsplan wordt niet gedeeld.

Het in 2013 opgenomen bouwvlak is gebaseerd op het bouwvlak uit het bestemmingsplan 1996 en de nieuwe tekensystematiek van de nieuwe bestemmingsplannen. Er zijn dus geen rechten afgenomen en er is geen fout gemaakt.

## Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

Het aanpassen van het bouwvlak op die locatie zou niet om een ondergeschikte aanpassing gaan, en is ook niet mogelijk op die locatie. Het deel van het bouwvlak dat indiener (zijn vader) in eigendom heeft, ligt geheel ingeklemd door eigendom van de andere eigenaar van het bouwvlak.

Het betreft dus geen aanpassing, maar een verplaatsing van een bouwvlak.

Daarnaast heeft indiener geen tekening met een concrete situering voor de verplaatsing van het bouwvlak naar een locatie elders.

Aangezien er sprake is van gedeeld eigendom, kan dit niet alleen een verzoek van indiener zijn. Er moet daarvoor een gezamenlijk voorstel van alle betrokken eigenaren komen. Daarnaast zal het agrarische bouwvlak aan Klif 38 erbij betrokken moeten worden. Als een totaalplan.

Kortom, een aanzienlijke aanpassing, waarvoor - indien het wel mogelijk zou zijn - maatwerk nodig is, omdat het nu niet in de regels van de bestemmingsplannen past.

Daarnaast kunnen belangen van derden/omwonenden nu zeker niet 'even' meegenomen worden.

Het standpunt van de gemeente is dat er geen nieuwe agrarische bouwblokken meer komen. Er zijn voldoende agrariërs die stoppen en waarvan het agrarische bouwvlak ter beschikking komt.

Indiener en de andere eigenaar zijn altijd vrij om een concreet voorstel een principeverzoek bij de gemeente in te dienen om te onderzoeken of het kans van slagen heeft. Daarnaast kan indiener via de vergunningenbalie van de gemeente vragen om een gesprek om de situatie te bespreken. Inmiddels is een principeverzoek ingediend voor verplaatsing van het bouwvlak.

Gezien het bovenstaande wordt dit verzoek niet meegenomen in dit reparatieplan.

### Standpunt

- De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



### 3. Ambtshalve aanpassingen

#### Ambtshalve aanpassing 1

Op 10 november 2021 heeft de gemeenteraad de 'Archeologische verwachtingskaart Waddenzee' vastgesteld. Op basis van deze kaart is duidelijk waar de risico's liggen voor het aantasten van de cultuurhistorische waarden en waar niet. Op de locaties waar deze waarden zijn aangetroffen of worden verwacht, wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Een initiatiefnemer die iets in de zeebodem wil uitvoeren, moet door een onderzoek aantonen dat de cultuurhistorische waarden niet (onevenredig) worden aangetast.

Deze kaart wordt verwerkt in de 'Herziening beheersverordening Waddenzee en Noordzee'.

Op deze 'Archeologische verwachtingskaart Waddenzee' is ook de Mokbaai opgenomen. Deze ligt niet in het plangebied van de beheersverordening, maar in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien dit reparatieplan nu wordt voorbereid en er sprake is van vastgesteld beleid, wordt dit nu meteen gerepareerd.

De Mokbaai is grotendeels gekwalificeerd als 'kansrijk' gebied en een klein deel als 'zeer kansrijk gebied'. Dat rechtvaardigt de dubbelbestemming om deze verwachtingswaarden te beschermen. Aangezien in het bestemmingsplan Buitengebied nog geen dubbelbestemming is voor deze waarden in de zeebodem, worden twee nieuwe dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie Zee 2' 'Waarde - Archeologie Zee 3' aan het bestemmingsplan toegevoegd.

#### Standpunt

Op de locatie van de Mokbaai wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Zee 3' opgenomen op de verbeelding conform onderstaande tekening.

Aan de Regels van het bestemmingsplan worden na het **artikel 'Waarde-Archeologie 4'** twee nieuw artikelen toegevoegd, '**Waarde - Archeologie Zee 2**' en '**Waarde - Archeologie Zee 3**', waarbij geldt: *Als aan de bestemmingsregels een nieuw artikel(lid) wordt toegevoegd dan vernummen de navolgende artikel(en)(leden) daardoor. Op alle plekken in de regels waar naar deze vernummerde artikelen/artikelliden wordt verwezen, worden de artikelnummers/artikelliden vervangen door de nieuwe artikelnummers/artikelliden.*

#### Artikel X Waarde Archeologie Zee 2

##### X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Zee 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zeer kansrijke gebieden).

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

##### X.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken - waaronder mosselzaadvanginstallaties - worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken.  
Onder bestaande bouwwerken worden niet begrepen tijdelijk vergunde bouwwerken, zoals mosselzaadvanginstallaties.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend

onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

### **X.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Op of in deze gronden mogen geen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek.

Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

## **Artikel X Waarde Archeologie Zee 3**

### **X.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie Zee 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (kansrijk).

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **X.2 Bouwregels**

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bouwwerken. Onder bestaande bouwwerken worden niet begrepen tijdelijk vergunde bouwwerken.
- b. Het verbod genoemd in sub a geldt niet voor de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden Protocol 40003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

### **X.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, met dien verstande dat niet kan worden afgeweken voor activiteiten op een afstand van minder dan 50 m van een bekend wrak, en mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;

- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de maritieme archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een maritiem archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **X.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

X.4.1 Vergunningplicht Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het uitvoeren van alle grondwerkzaamheden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, drainage en soortgelijke leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het winnen van schelpen.

##### **X.4.2 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de maritieme archeologische monumentenzorg. Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een maritiem archeologisch deskundige om advies gevraagd.

##### **X.4.3 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c. het normale onderhoud betreffen, waarbij onderhoudsbaggerwerkzaamheden aantoonbaar niet dieper gaan dan de vergunde baggerdieptes en waarbij normale onderhoudswerkzaamheden aan bestaande leidingen niet dieper gaan dan de vergunde leidingdieptes;
- d. betreffen de documentatie van archeologische resten uit noodzaak, bedreiging of wens tot wetenschappelijk onderzoek. In dat geval dient dat te gebeuren conform SIKB Protocol 4107, archeologische begeleiding waterbodems of SIKB Protocol 4104, opgraven waterbodems. Wanneer onderzoek in een bouwkuip plaatsvindt (in den droge) geldt SIKB Protocol 4001 (Programma van Eisen), eventueel gevolgd door Protocol 4002 (Bureauonderzoek). Bij uitvoering van gravend onderzoek gelden

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Tweede Reparatieplan Buitengebied

Protocol 4003 Inventariserend veldonderzoek, Protocol 4004 Opgraven en Protocol 4006 Specialistisch onderzoek. Indien een of meer van bovengenoemde protocollen tijdens de periode dat het bestemmingsplan van kracht is, worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigde protocol en/of de gewijzigde protocollen.

