De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van de vaststelling van het 'Toeristisch Toekomstplan, Texel in balans, naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland' (hierna: TTP) op 22 september 2021, wil de gemeente Texel de relevante regels en begrippen in de bestaande bestemmingsplannen in een paraplubestemmingsplan herzien en vaststellen.

1.2 Planvorm

Dit bestemmingplan betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen (regels en verbeelding) van kracht. Dit maakt het dus mogelijk om met één bestemmingsplan alle bestemmingsplannen aan te vullen of aan te passen waarvoor dit noodzakelijk is. Voorliggend paraplubestemmingsplan is daarmee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp verblijfsrecreatie en herziet de bestaande bestemmingsplannen partieel.

1.3 Plangebied

Het voorliggende paraplubestemmingsplan geldt voor de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Texel. Het plangebied is met een rode lijn weergegeven in figuur 1.1



Figuur 1.1 Plangebied

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In bijlage 1 bij de regels is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen waarop dit paraplu-bestemmingsplan betrekking heeft.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de onderdelen die worden herzien. In hoofdstuk 4 komt de juridische regeling van dit plan aan de orde en in hoofdstuk 5 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uitgewerkt. Gezien het feit dat dit bestemmingsplan een partiële herziening betreft, wordt niet ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Deze aspecten zijn reeds uitgewerkt in de moederplannen en/of reparatieplannen.

In Bijlage 1 is de Lijst met van toepassing zijnde plannen te vinden.
In Bijlage 2 wordt voor 15 maart 2025 de lijst opgenomen van de vijf ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ die nog kampeerplaatsen hebben. Deze lijst vormt na controle van de aantallen, de lijst van de op de Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ ‘bestaande’ aantallen kampeerplaatsen en slaapplaatsen, van belang bij de uitvoering van de motie ‘maximaal 20% verstenen’.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 2 Beleid

Het beleid voor het plangebied op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau is uitgewerkt in de moederplannen en/of reparatieplannen. In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op het actuele gemeentelijk beleid dat van toepassing is op verblijfsrecreatie.

Toeristisch Toekomstplan Texel

Op 22 september 2021 is het 'Toeristisch Toekomstplan - Texel in balans, naar een authentiek, duurzaam en gastvrij eiland' (TTP) vastgesteld door de gemeenteraad van Texel. Het TTP is een nieuwe toeristische visie voor Texel. De ambitie zoals genoemd in het TTP is:

'*Texel als authentiek, duurzaam en gastvrij eiland. Voor 2030 streven we naar toerisme en recreatie dat waarde toevoegt en onderscheidend is voor de Texelse samenleving. Texel heeft haar geliefde karakter, met haar eigen identiteit en uniciteit, behouden en zelfs duurzaam verbeterd. Texel is een fijn eiland waar het heerlijk is om te wonen, te werken en gastvrij bezoekers te ontvangen.*'

Om deze ambitie te realiseren zijn de volgende 6 strategische pijlers opgesteld:

1. Stel het landschap met haar authentieke elementen centraal
2. Houd elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal
3. Creëer bewust en waardevol bezoek
4. Stimuleer gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap
5. Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving
6. Wees duurzaam in woorden en daden

In het TTP zijn per pijler adviezen opgesteld. Om het beleid te concretiseren zijn actiepunten geformuleerd, waaronder het opstellen van een paraplubestemmingsplan voor verblijfsrecreatie. In dit paraplubestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de juridische wijzigingen naar aanleiding van het TTP.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen verblijfsrecreatie

3.1 Inpassing bij omzetting

Huidige situatie

Bij de laatste actualisaties van de bestemmingsplannen vanaf 2013 was het uitgangspunt zoveel mogelijk vrijheid en flexibiliteit aan de ondernemers te laten, waarbij zo weinig mogelijk administratieve lasten in de vorm van planologische procedures op hun schouders werden gelegd. Om die reden is ervoor gekozen om wel regels en voorwaarden op te nemen over de uitstraling aan de buitenkant van de recreatieterreinen, maar zo weinig mogelijk te regelen over de binnenkant van de terreinen. De ondernemers weten immers beter dan de gemeente welke kwaliteit hun bezoekers wensen en zij moeten daar snel op kunnen inspelen.

Op de terreinen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' van de bestemmingsplannen *Buitengebied Texel 2013* en de kernen is daarom bij recht omzetting van bijvoorbeeld kampeerplaatsen naar chalets en/of zomerhuizen mogelijk. Hiervoor hoeft geen planologische procedure te worden gevoerd. Er is - als het niet onder de vergunningvrije regeling valt - alleen een omgevingsvergunning nodig. Indien een zomerhuis aan de bouwregels voldoet moet deze worden verleend. Er is geen ruimtelijk toetsingskader om standplaatsen voor kampeermiddelen om te zetten naar stacaravans/chalets, zomerhuizen en/of familiehuizen die een goede landschappelijke inpassing/terreininpassing borgen. Hierdoor kan een bestaand verblijfsrecreatief terrein in principe zonder voorwaarden worden omgezet naar een zomerhuizenterrein.

Door deze omzettingsmogelijkheid is er kans op meer verstening zonder dat sprake is van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Om die reden bestaat de wens om toch vooraf een toetsmoment te hebben voordat omzetting naar zomerhuizen en andere permanent aanwezige en/of gebouwde recreatieve verblijven (stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen) plaatsvindt.

Op terreinen met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 is het niet mogelijk om de kampeerplaatsen om te zetten, naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen of familiehuizen. Bij kamperen bij de boer ook niet. Hierdoor blijft het aanbod van kampeerplaatsen gewaarborgd en blijft ongeveer 25% van de geregistreerde slaapplaatsen bestemd voor kampeermiddelen.

In de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' (bestemmingsplan Buitengebied en een aantal komplannen) is een uitwisselbaarheid toegestaan van verblijfsrecreatie in de vorm van hotels, groepsverblijven en complexen van recreatieappartementen. Daar waar nu bijvoorbeeld een hotel aanwezig is, kan dat hotel ook omgezet worden naar recreatieappartementen. Bij een omzetting en verandering van de gebouwen vindt geen toetsing in het kader van landschappelijke inpassing of terreininpassing plaats.

Toeristisch Toekomstplan

Gezien alle ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector, maar ook in de snel veranderende markt om ons heen, is het advies in het TTP vooraf een toetsmoment in te bouwen bij ‘verblijfsrecreatieve terreinen’, met als toetsingscriterium bij de aanvraag omgevingsvergunning dat aan een goede landschappelijke inpassing wordt voldaan. Dit moet ook ingevoerd worden bij 'verblijfsrecreatieve gebouwen' (bijvoorbeeld van groeps-accommodaties naar hotels). Zo kunnen ondernemers nog steeds door ontwikkelen op hun terrein, maar is een extra controle ingebouwd. Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (inpandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn daarom in het parapluplan aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Doel

Het doel is zicht en controle houden op de ruimtelijke inpassing bij omzetting van kampeerplaatsen naar stacaravans/chalets, blokhutten, zomerhuizen en omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen, zonder de huidige ontwikkelmogelijkheden voor eigenaren/ exploitanten (te veel) te beperken. Op die manier wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Middel

Omdat recreatieve verblijven, zoals stacaravans/chalets, blokhutten en zomerhuizen, bij recht binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan en deze op grond van bijlage II, artikel 3 lid 2 Besluit omgevingsrecht vergunningvrij kunnen zijn (tot 70 m² en 5 meter hoog) is voor het omzetten van kampeermiddelen naar gebouwde recreatieve verblijven (nieuwe chalets, blokhutten, zomerhuizen en familie-huizen) en stacaravans gekozen om dit te sturen via bouwregels. Hierdoor is het weliswaar nog 'gewoon' mogelijk om al dan niet vergunningvrij bijvoorbeeld zomerhuizen te plaatsen tot 70 m2, maar is sprake van toetsing. Op deze wijze kan namelijk getoetst worden of de landschappelijke en ruimtelijke inpassing voldoende is.

Bovendien is de omzetting aan een maximum gebonden (door de op 10 juli 2024 aangenomen motie. Daarin wordt het volgende gesteld: 'Het omzetten van het aantal slaapplaatsen in nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen *('nieuw' als in een hoger aantal dan het bestaande aantal)* kan maximaal 20% bedragen van het volgens het bestemmingsplan toegestane aantal slaapplaatsen op dat terrein, minus de al naar stacaravans/ chalets, blokhutten en zomer- en familiehuizen omgezette slaapplaatsen, met een omgevingsvergunning en een concreet inrichtingsplan conform de voorwaarden. Het maximum aantal totaal toegestane slaapplaatsen per terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan via de maatvoering op de verbeelding 'maximum aantal recreatieve slaapplaatsen'. Deze 'maximaal 20%' regel gaat gelden vanaf het moment dat het parapluplan in werking treedt.

Het moge duidelijk zijn dat als maar 4 slaapplaatsen beschikbaar zijn, de realisatie van een zomerhuis (met een normtelling van 5 slaapplaatsen) niet kan plaatsvinden.

Toetsingscriteria

Er moet worden voldaan aan de bestaande voorwaarden voor plaatsingsdichtheid en het aantal slaapplaatsen. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat het terrein goed landschappelijk wordt ingepast en wordt afgeschermd door een boomsingel van tenminste 7 meter breed. Het doel van de strook beplanting bestaande uit meerdere rijen bomen en struiken is het bieden van een visuele afscheiding en dus het garanderen van voldoende dichtheid zodat je er niet doorheen kunt kijken. Dit vraagt regelmatig onderhoud zodat aan de eis van minimaal 7 meter breed en minimaal 2 meter hoog kan worden voldaan.

Daarnaast moet het terrein goed ingepast zijn in het ~~straatbeeld~~ bebouwingsbeeld en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en - indien van toepassing – de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Verder is voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' van toepassing. Zo nodig wordt een anterieure overeenkomst gemaakt zodat conform afspraken wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

De eis van een concreet verduurzamingsplan, zoals opgenomen in het Ontwerpplan, vervalt in het Parapluplan. Voordat die eis gesteld kan worden zullen eerst de hiervoor relevante beleidsregels ontwikkeld worden.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

3.2 Stolpen

Huidige situatie

In de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan *Buitengebied* is een regeling opgenomen voor het maken van recreatieappartementen in stolpen. Doel van deze regeling is om agrariërs de mogelijkheid te bieden om de monumentale stolp te behouden, zodat het landschappelijke beeld in het Texelse Buitengebied met zijn vele stolpkappen niet verloren gaat. Vaak is de stolp niet meer functioneel en kan deze daardoor een sta-in-de-weg zijn op een agrarisch bedrijf. Bovendien is een stolp duur in onderhoud. Omdat in de praktijk geregeld bleek dat een monumentale stolp er te slecht aan toe was om op te knappen, is destijds toegevoegd dat een monumentale stolp met een agrarische bedrijfsbestemming ook vervangen mag worden door een nieuwgebouwde stolp.

Er mogen - via een afwijkingsbevoegdheid - maximaal vier appartementen in een stolp worden gerealiseerd. In de praktijk worden daarom bijna altijd 4 appartementen in de stolp gerealiseerd. Dit levert namelijk de meeste verhuuropbrengsten op. Het blijkt dat dit niet alleen meer verkeersbewegingen in het landelijk gebied oplevert maar ook dat dit het uiterlijk van de stolp in verregaande mate aantast in de gevels, vorm en kap. De appartementen hebben een bepaalde mate van daglichttoetreding nodig, waardoor er vaak dakkapellen, grote dakramen en repeterende dubbele openslaande deuren in komen. Dit tast het authentieke uiterlijk te veel aan om nog te kunnen spreken van een verantwoord cultuurhistorisch beeld. Ook hebben nieuwe stolpen een afwijkend uiterlijk omdat voldaan moet worden aan de huidige bouwregelgeving, met bijvoorbeeld hogere goot en hogere deuren, waardoor het niet meer lijkt op een cultuurhistorisch verantwoorde Noord-Hollandse stolp.

Het oorspronkelijke doel van de regeling was het behoud van oude, monumentale stolpen met een agrarische bedrijfsbestemming. Met het afbreken van de oude stolp voor het maken van een nieuwe (met meer ruimte zodat er vier appartementen in passen) schiet de regeling in de praktijk haar doel voorbij. Het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is alleen toegestaan voor in het verleden vergunde situaties.

Toeristisch Toekomstplan

In het TTP wordt vanuit cultuurhistorisch perspectief geadviseerd om de afwijkingsmogelijkheid voor het maximum aantal appartementen per stolp terug te brengen naar 2. Bovendien wordt geadviseerd dit alleen toe te staan bij oude stolpen met een monumentale status, zodat de appartementen op de begane grond gemaakt kunnen worden en de authentieke kapvorm onaangetast kan blijven.

Doel

Het doel van de stolpenregeling is enerzijds het cultuurhistorische karakter van de monumentale stolpen te behouden en anderzijds de groei in slaapplaatsen op Texel te beperken.

Middel

In dit paraplubestemmingsplan wordt de mogelijkheid om 4 recreatie-appartementen in een stolp te realiseren teruggebracht naar 2. Bovendien mogen appartementen alleen nog worden gerealiseerd in monumentale stolpen met een agrarische bestemming.

3.3 Logies met ontbijt

Huidige situatie

Logies met ontbijt (B&B) was van oudsher een 'gebruik' en is op Texel ook op die manier ontstaan. Pas in de actualisatie van bestemmingsplannen na 2013 is voor het eerst juridisch vastgelegd dat dit bij recht mogelijk is. Planologisch zijn de particuliere slaapplaatsen bij logies met ontbijt niet bestemd (op enkele uitzonderingen na).

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Logies met ontbijt is bij recht toegestaan. Er is een meldplicht op basis van de verordening toeristenbelasting en een registratieplicht op grond van de Huisvestingsverordening maar de slaapplaatsen worden niet meegenomen in de totale telling van het recreatieve slaapplaatsen registratiesysteem.

Voor veel mensen is het aanbieden van logies met ontbijt een belangrijke bron van (neven)inkomsten. Aan de andere kant is een tendens waar te nemen dat logies met ontbijt-adressen steeds luxer worden en de inkomsten uit logies met ontbijt bijna een hoofdinkomen zijn geworden. Mede door de ontwikkelingen in de vraag beperkt deze logiesvorm zich niet meer tot het hoogseizoen, maar heeft het zich ontwikkeld tot een grootschalige logiesvorm die jaarrond wordt gebruikt. Dit leidt veelal tot meer drukte in de woongebieden met (geluids) overlast en parkeerdruk. Daarnaast worden veelal ruimere bouwmogelijkheden van woonhuizen benut om logies met ontbijt aan te bieden. Er is een ongelijk speelveld met professionele aanbieders van toeristische accommodaties ontstaan die aan allerlei eisen moeten voldoen.

Toeristisch Toekomstplan

In het TTP wordt aangegeven dat de term 'ondergeschiktheid' duidelijker moet worden gedefinieerd. In het TTP wordt de huidige situatie geschetst en aangegeven dat duidelijkheid moet komen over definities als ondergeschiktheid en het begrip 'in de woning'. Er moet regelgeving komen met heldere, handhaafbare, toetsingscriteria voor logies met ontbijt.

Doel

Het doel is om met eenduidige regelgeving, die controleerbaar en handhaafbaar is, logies met ontbijt aan te bieden. De woonfunctie in de woongebieden is belangrijk voor de leefbaarheid. De logiesvorm is altijd ondergeschikt aan de woonfunctie. Logies met ontbijt onderscheidt zich van andere verblijfsrecreatie, doordat vereist wordt dat de logiesvorm geïntegreerd is in de woning.

Het kerndoel van de regeling is dat de bewoner van een permanente woning niet meer in gebruik zijnde slaapkamers mag aanbieden voor logies met ontbijt binnen de regels in het plan. Door de regeling kan een betaalbare logiesvorm worden aangeboden aan een doelgroep die op Texel welkom is. Inwoners van Texel mogen zo (met deze nevenfunctie) van het toerisme profiteren. Vanaf de jaren zestig verhuurde een deel van de inwoners zijn woonhuis aan gasten, terwijl men zelf in de schuur achter het huis verbleef. Een andere vorm was dat men zelf nog wel in het woonhuis bleef maar enkele kamers verhuurde: de logies met ontbijt-vorm.

Nu geldt al tientallen jaren een verbod op recreatieve verhuur van de totale permanente woning. Dus ook de variant waarin alle kamers aan meerdere toeristen worden verhuurd. Logies met ontbijt werd tot 2003 als ongeschreven recht vallend onder de woonbestemming geaccepteerd. In 2003 werd een regeling in de beleidsnota toerisme opgenomen. In 2013 is het op basis van toen geldende jurisprudentie als recht in bestemmingsplannen opgenomen. Diverse ontwikkelingen hebben geleid tot de wens deze regels nu aan te passen, dan wel aan te scherpen.

Middel

Op basis van de zienswijzen, planschade-adviezen en ambtelijke beoordeling zijn de regels duidelijker gemaakt, ook met het oog op de handhaving. Alle bestaande situaties die voldoen aan alle huidige voorwaarden in de vigerende bestemmingsplannen, kunnen het gebruik onder die voorwaarden voortzetten.

Door de definiëring van begrippen in Artikel 1 en het opnemen van meetbare en handhaafbare criteria in Artikel 6 lid 6.1.1 in dit bestemmingsplan wordt duidelijk aan welke voorwaarden het aanbieden van logies met ontbijt moet voldoen.

De huidige regels in de bestemmingsplannen stellen dit:

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

1. Logies met ontbijt wordt aangeboden vanuit een woning die permanent wordt bewoond.
2. Voor logies met ontbijt kunnen maximaal 6 slaapplaatsen op maximaal 3 slaapkamers worden gebruikt.
3. Logies met ontbijt is in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de woonfunctie.

Daarbij komen de volgende nieuwe regels in het parapluplan:

4. Er mogen maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
5. Er moet minimaal 1 parkeerplaats per slaapkamer voor logies met ontbijt in het eigen bestemmingsvlak beschikbaar zijn.
6. De oppervlakte die benut mag worden voor logies met ontbijt is maximaal 30% én maximaal 50 m2 van het vloeroppervlak van de woning. Dit wordt gemeten als 'gebruiksoppervlak' (g.o.) zoals opgenomen in Bbl. Sanitaire voorzieningen die exclusief bij de kamer horen worden meegerekend, gedeelde voorzieningen niet.

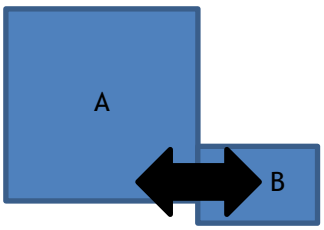
Algemene uitgangspunten

Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

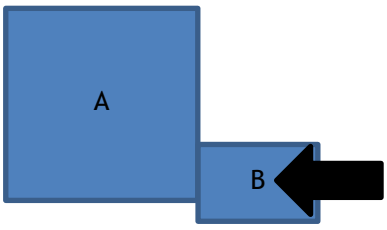
a. De hoofdbewoner moet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (Brp).
b. De woning moet ook daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt.
c. De logies met ontbijtfunctie moet in de woning zitten of in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarin een woonfunctie is ondergebracht. De logies met ontbijtfunctie is dus binnendoor bereikbaar; een eenheid vormend met de woning.
d. De logies met ontbijtfunctie mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woning aanwezig zijn.

Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

a. Door de aard van de activiteiten en de omvang c.q. schaalgrootte onderscheidt logies met ontbijt zich van een pension, hotel of andere verblijfsrecreatieve accommodatie. Het mag geen zelfstandige eenheid zijn.
b. Bewust wordt in de definitie de term (slaap)kamer gehanteerd. Een slaapkamer is een ruimte met 1 of 2 bedden en eventueel enkele stoelen en een televisie maar zonder faciliteiten die niet specifiek zijn voor een slaapkamer. Een volledige keukenvoorziening met gasfornuis~~, koelkast en dergelijke zijn~~ is daarom niet toegestaan, een kitchenette en een tafelmodel-koelkast wel. Verwezen wordt naar de definities in de bestemmingsplannen.
c. Het gaat om één slaapkamer. Een combinatie van meerdere ruimtes, bijvoorbeeld een slaapkamer met woon- of verblijfsvertrek, kan niet worden gezien als een kamer voor logies met ontbijt. Een combinatie van meerdere ruimtes moet worden gezien als een recreatie-appartement en is strijdig in de woonfunctie.
d. Een badkamer met toilet in of bij de slaapkamer is toegestaan en wordt passend geacht bij de woonfunctie.
e. De slaapkamers moeten bereikbaar zijn vanuit de woning. De kamers moeten in ieder geval vanuit de woning/wooneenheid bereikbaar zijn. Wanneer de kamer uitsluitend een eigen zelfstandige ingang voor een logies met ontbijt kamer heeft is dat niet toegestaan, omdat daardoor een zelfstandige eenheid ontstaat. Dit betekent dat als slaapkamers zijn gesitueerd in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk (B) deze alleen voor logies met ontbijt mogen worden gebruikt als deze in ieder geval toegankelijk zijn vanuit de woning (A).



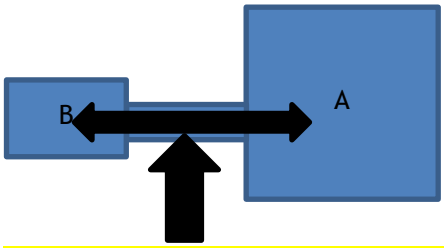
Aanbouw (B) via woning (A) bereikbaar
Akkoord



Aanbouw (B) niet via woning (A) bereikbaar
Strijdig

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

f. Een situatie waarbij er een gezamenlijke toegangsruimte aanwezig is, die enerzijds toegang geeft tot de (A) woning en anderzijds tot het (B) aangebouwde bijbehorend bouwwerk, voldoet niet aan de regels.



Tussenlid tussen woning (A) en aanbouw (B): strijdig gebruik

3.4 Kamperen bij de boer

Achtergrond

Bij het maken van de regeling voor het kamperen bij de boer, ruim dertig jaar geleden, was het uitgangspunt dat het in sommige agrarische sectoren lastig was om te blijven boeren, omdat het inkomen laag en onzeker was. Of omdat er geen bedrijfsopvolger was maar de agrariër wel kleinschaliger wilde blijven boeren, bijvoorbeeld door ook aan landschapsbeheer te doen. Juist het voortbestaan van deze agrarische bedrijven, zo was toen het oordeel (en ook nu nog), was belangrijk voor de instandhouding van het Texelse landschap. En voor de gast is het leuk om het agrarisch bedrijf van dichtbij mee te maken.

Huidige situatie

De oorspronkelijke bedoeling was dat de kampeerplaatsen voor het kamperen bij de boer, bezet zouden worden door toeristen die hun eigen kampeermiddel (tent, toercaravan of camper) meenemen. In de praktijk worden ook kampeermiddelen vast geplaatst door de exploitant voor een langere periode. Dit kan gaan om een caravan of tent, maar ook om pipowagens. Zo ontstaan seizoenplaatsen op de zogenaamde boerencampings. Bovendien zijn de pipowagens niet toegestaan.

Kamperen bij de boer werkt met vergunningen op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied Texel 2013* (binnenplanse afwijking). De vergunning wordt voor een periode van vijf jaar verleend. Sommige plekken zijn uitgezonderd om landschappelijke redenen of vanwege de leefbaarheid, zoals op de Hoge Berg, in de kernen en aan de dorpsranden.

Er zijn bij kamperen bij de boer maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Na 31 oktober moet het terrein weer leeg zijn.

Andere voorwaarden:

- er moet een agrarisch bedrijf zijn (ten minste de omvang van een reëel agrarisch bedrijf);
- er moet een agrarische bedrijfswoning zijn;
- de recreatie-activiteiten zijn ondergeschikt aan de agrarische activiteiten;
- de kampeerplekken moeten goed landschappelijk ingepast zijn met een afschermende minimaal 5m brede windsingel;
- overige minimale eisen waaraan moet worden voldaan (dit gaat over het aantal watertappunten en toiletten en afstand tussen de kampeermiddelen, en het bezitten van blusmiddelen);
- tenten, campers en toercaravans (zonder de dissel) mogen niet langer zijn dan 6,5 meter.

Toeristisch Toekomstplan

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

In het TTP wordt geconcludeerd dat het kamperen bij de boer voorziet in een behoefte voor zowel de agrariër als de bezoeker. Het doet ook recht aan de inkomensondersteuning die agrariërs nodig hebben. Het biedt aanbod in het goedkopere segment en is voor een bepaalde doelgroep aantrekkelijk. Het kamperen bij de boer is uitgegroeid tot een volwaardig en aanvullend aanbod in de toeristische verblijfsrecreatie op Texel.

Doel

Het kamperen bij de boer is alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf dat daadwerkelijk in bedrijf is. Het is bij kamperen bij de boer de bedoeling dat alleen kampeermiddelen en vaste kampeermiddelen worden gebruikt gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober.

Middel

Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf voor het toestaan van kamperen bij de boer. Indien hiervan geen sprake (meer) is en/of de bestemming wordt gewijzigd naar bijvoorbeeld 'Wonen - Vab' of 'Bedrijf - Vab' dan vervalt daarmee ook de mogelijkheid voor het toestaan van kamperen bij de boer.

Beoordeling bij vergunningverlening

De toets of een agrarisch bedrijf wel minimaal een reëel agrarisch bedrijf is, wordt gedaan op basis van de landelijk geaccepteerde en meest recente methodiek van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, zo nodig aangevuld met andere documenten. Op die manier komt een hobbyboer of verpachter niet in aanmerking voor kamperen bij de boer. Voor meer duidelijkheid is de definitie van reëel agrarisch bedrijf aangepast: de toevoeging ‘Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’ vervalt.

Kamperen bij de boer kan alleen met een omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt doorgaans verleend voor vijf jaren. Bij het aanvragen van de vergunning wordt gevraagd om *de Gecombineerde Opgaven* van het voorgaande jaar aan te leveren. Deze gegevens moeten agrariërs jaarlijks aanleveren bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De gecombineerde opgaven worden vervolgens ingevoerd in een rekenmodel van de Wageningen Universiteit. Dit model gaat uit van een indeling van bedrijfstypes volgens de NSO-typering. Hiermee kan vervolgens de *Standaardopbrengst (SO)*, de *Standaard verdiencapaciteit (SVC)* en de *grootteklasse* van het bedrijf worden bepaald. De uitkomst hiervan wordt gebruikt om te bepalen of sprake is van een *reëel agrarisch bedrijf*. Dat lukt bij vrijwel alle aanvragen op deze wijze. Als de uitkomst van de hiervoor genoemde toets onvoldoende duidelijkheid oplevert, dan wordt aanvullende informatie gevraagd.

Na afloop van de termijn van de omgevingsvergunning moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Deze wordt dan weer volledig getoetst. Als dan geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf, dan is de beleidslijn dat een afbouwperiode van maximaal drie jaren wordt gegeven, waarna het kamperen bij de boer moet zijn beëindigd.

Wijzigen definitie reëel agrarisch bedrijf’

Naar aanleiding van de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘Boerencampings en schapenhouders horen bij elkaar’ wordt de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’ iets aangepast: ‘er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft **en** (in plaats van en/of) een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf en tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt’. In afwijking van deze definitie kan de omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer ook worden verleend als er geen sprake is van een ‘redelijk’ inkomen uit het agrarische bedrijf, maar dit agrarische bedrijf geheel dan wel in hoofdzaak is gericht op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehad.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Het wijzigen van de definitie en regels van 'reëel agrarisch bedrijf' heeft effect op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 rondom (a) kamperen bij de boer, (b) recreatieappartementen in stolpen, (c) huisvesting tijdelijk personeel, (d) productie- en branchegerichte detailhandel, (e) zorg en kinderopvang en (f) het aanbrengen van verhardingen van ondergeschikte betekenis. Ook voor die gevallen gaat dus de nieuwe, strengere norm voor 'reëel agrarisch bedrijf' gelden.

(Vast) kampeermiddel

Een stacaravan/chalet en een tenthuis worden niet als een kampeermiddel beschouwd en zijn dus niet mogelijk bij het kamperen bij de boer. Om seizoenplaatsen juridisch wel mogelijk te maken is een 'vast kampeermiddel' wel toegestaan. Een 'vast kampeermiddel' betekent dat een kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen. De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissel, is geschrapt. De kampeermiddelen zijn tegenwoordig groter, deze regel is achterhaald.

De ~~nieuwe~~ regeling voor het kamperen bij een woning geldt alleen voor de percelen met een woonfuncties in het buitengebied. In de aanhef van de betreffende regeling is dit dan ook expliciet gesteld (artikel 6.1.3). ~~In de regel is nu verduidelijkt dat het hier niet mag gaan om een 'vast kampeermiddel'.~~

3.5 Pipowagens

Toeristisch Toekomstplan

Over pipowagens wordt in het TTP niet gesproken. De raad heeft zich, in de eerste en tweede commissie-vergadering ter bespreking van de Nota van Zienswijzen en het Parapluplan, over de pipowagens echter duidelijk uitgesproken: aan de onzekere positie rondom pipowagens moet een eind komen.

Huidige situatie

In het Ontwerp Parapluplan staat het duidelijk: een pipowagen is geen kampeermiddel. Vanuit die hoedanigheid is de afgelopen jaren ook gehandhaafd. Eind 2022 bleek uit onderzoek van het Team VTH van de gemeente dat binnen de gemeente sprake is van 7 onder de noemer van 'pipowagen' geplaatste accommodaties. Hiervan zijn 4 als daadwerkelijke pipowagen aangewezen, 3 op locaties voor kamperen bij de boer en 1 bij een woning in het buitengebied.

Doel

In de afgelopen jaren was de status van een pipowagen onzeker. Uit de raadsvragen en uiteindelijk moties van 10 juli 2024 bleek dat de raad van mening was, ongeacht het aantal bestaande pipowagens nu en hun status, dat duidelijkheid nodig is.

Middel

De twee op 10 juli 2024 aangenomen moties rondom pipowagens ('Een pipowagen is ook een kampeermiddel' en 'Huidige pipowagens toestaan') zijn leidend voor de regels in dit Paraplubestemmingsplan. In de motie 'Huidige pipowagens toestaan' wordt het college opgeroepen 'de nu geconstateerde pipowagens toe te staan via een persoonsgebonden uitsterfregeling, waarbij geldt dat ze niet vervangen mogen worden (dan stopt het recht)'. De motie 'Een pipowagen is ook een kampeermiddel' gaat veel verder. Daardoor wordt een pipowagen overal toegestaan waar kampeermiddelen zijn toegestaan, ongeacht een maximum aantal (behalve die van het aantal slaapplaatsen). Dus bij kamperen bij boer, Recreatie - Kampeerterrein, Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen en bij woningen in het buitengebied.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

Dit bestemmingsplan bevat een aantal artikelen waarin voornoemde onderwerpen als het ware worden ingepast in de geldende regelingen. Per onderwerp is in de voor dat onderwerp relevante bestemmingen een regeling opgenomen met daarbij de wijze waarop deze in de geldende bestemmingsplannen wordt vervangen. Deze regeling is als het ware als een paraplu over de geldende bestemmingsregelingen gelegd. Met de inwerkingtreding van dit plan, vervallen van rechtswege de eerder in de plannen geldende regelingen voor die onderwerpen.
In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor deze herziening. Deze begrippen vullen de in de geldende bestemmingsplannen als het ware aan, indien ze daarin niet zijn opgenomen. Indien de begrippen daarin wel zijn opgenomen, worden ze van rechtswege vervangen door de begrippen in dit plan.
In artikel 2 is een toepassingsbepaling opgenomen waarin is bepaald welke bestemmingsplannen worden herzien.

Agrarisch
In de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) zijn de nieuwe afwijkingsregels voor het toelaten van kamperen bij de boer en recreatieappartementen in stolpen opgenomen ~~(met een uitsterfconstructie).~~ Deze onderwerpen hebben namelijk alleen betrekking op mogelijkheden die op een agrarisch bouwperceel zijn toegestaan. Daarnaast is in artikel 3 lid 3.2.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen recreatief opstal mag worden gerealiseerd.

Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf
In de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' is in artikel 4 lid 4.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' geen recreatief opstal mag worden gerealiseerd.

Recreatie - Verblijfsrecreatie
De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' voorziet in een aantal voorwaarden voor het omzetten van kampeermiddelen in stacaravans en recreatieve verblijven waar een omgevingsvergunning voor het bouwen voor nodig is (artikel 5 lid 5.3). Deze regeling is bedoeld om bij het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen of stacaravans/chalets naar gebouwde recreatieve verblijven voortaan rekening te houden met (a) een maximum (conform de op 10 juli 2024 aangenomen motie ‘maximaal 20% verstenen’) en (b) kwalitatieve en landschappelijke waarborgen voor de inrichting van de verblijfsrecreatieve terreinen als geheel.
Hetzelfde doel van landschappelijke inpassing is opgenomen voor het uitbreiden en nieuw bouwen van verblijfsrecreatieve gebouwen (artikel 5 lid 5.2) binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Uitbreiding en nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, is voortaan gekoppeld aan een aantal kwalitatieve ~~rand~~voorwaarden.

Wonen
In de bestemming 'Wonen' (artikel 6) is de nieuwe regeling voor logies met ontbijt ~~bij~~ in woningen opgenomen. Deze regeling geldt in principe voor alle percelen binnen de gemeente waar een woning aanwezig is (artikel 6.1 lid 1), uitgezonderd de bedrijfswoningen binnen de recreatiebestemmingen. De nieuwe regeling gaat in vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplu bestemmingsplan.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

De ~~nieuwe~~ regeling voor het kamperen bij een woning geldt alleen voor de percelen met een woonfuncties in het buitengebied. In de aanhef van de betreffende regeling is dit dan ook expliciet gesteld (artikel 6.1 lid 2). ~~In de regel is nu verduidelijkt dat het hier niet mag gaan om een 'vast kampeermiddel'.~~

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het paraplubestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplan procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken.

Ontwerpbestemmingsplan

~~Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de raad een amendement ingediend dat is verwerkt in het plan (bijlage 1).~~

Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode was een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

~~Het amendement dat in de raadsvergadering van 14 december 2022 werd aangenomen, gaat uit van de intentie om de omzetting van logiesvormen en daarmee de groei van het aantal stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen op recreatiebedrijven met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' een halt toe te roepen. In het paraplubestemmingsplan is onder andere vanwege planschaderisico en naar aanleiding van de zienswijzen, het amendement weer ingetrokken.~~

Het Ontwerp Paraplubestemmingsplan heeft van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 116 zienswijzen ingediend (waarvan 1 is ingetrokken). Alle zienswijzen zijn beoordeeld in de Nota van Zienswijzen, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota, die is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting, voorziet eveneens in een aantal ambtshalve aanpassingen en in een reactie en voorstel tot bijstelling van het voorliggende Paraplu-bestemmingsplan naar aanleiding van de bespreking in de gemeenteraad op 14 december 2022 en de op 10 juli 2024 aangenomen 7 moties. ~~van het eerder genoemde amendement van de raad~~.

Vaststelling

Het paraplubestemmingsplan is vervolgens gewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat voor belanghebbenden ~~die eerder een zienswijze hebben ingediend~~ de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Financiële haalbaarheid

Door deze partiële herziening worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. De kosten voor de uitvoering van dit plan worden gedragen door gemeente.

Grondexploitatie

Deze partiële herziening biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden. Gelet hierop is een exploitatieplan niet nodig.

Planschade

'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen'

De kern van de huidige regeling is dat voor ieder terrein met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' alleen het aantal slaapplaatsen in het bestemmingsplan is vastgesteld. Daarbinnen heeft de eigenaar/ exploitant sinds 2013 flexibiliteit om de aantallen en typen van verblijfsrecreatief gebruik te realiseren en in te wisselen. Een einde aan die regeling zou niet alleen zorgen voor aanzienlijke planschade risico's maar ook voor een onwenselijke inhaalslag om 'nu het nog kan' de mogelijkheden ten volle te benutten. Dit betekent dat ondernemers niet toekomstige markttrends willen of kunnen afwachten maar streven naar de maximaal mogelijke opbrengstopties op korte termijn, inclusief verkoop van het bedrijf.

~~Het Texels bedrijfsleven moet inzetten op verduurzaming, innovatie, biodiversiteit en het inspelen op de markt. Daarom kunnen nieuwe zomer- en familiehuizen alleen worden gerealiseerd - met een omgevingsvergunning - na de toets van landschappelijke inpassing en van een concreet plan voor investeringen in natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptatie, in lijn met de Nota 'Texel zelfvoorzienend en duurzaam'.~~

In verband met de beperking van planologische mogelijkheden ten aanzien van Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' is voorafgaand aan het Ontwerpplan een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Bovendien is, om planschade te voorkomen voorzienbaarheid gecreëerd door het plaatsen van kennisgevingen, persberichten en bericht op de gemeentelijke website over het nieuwe vastgestelde beleid (TTP) en het in procedure brengen van het Ontwerp Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel. Na de ter inzage legging is nogmaals een inschatting gemaakt van het risico op planschade (sinds 1 januari 2024 nadeelcompensatie geheten). Bovendien heeft een in verblijfsrecreatie gespecialiseerde taxateur het planschaderisico beoordeeld.

Logies met ontbijt

Het terugbrengen van maximaal 3 slaapkamers naar maximaal 2 slaapkamers ten behoeve van logies met ontbijt kan planschade opleveren. ~~Hiervoor is een overgangsregeling opgesteld welke is opgenomen in artikel 8 lid 8.3.~~ De kans op en de omvang van planschadeclaims worden als aanzienlijk beschouwd. Daarom en om tegemoet te komen aan de zienswijzen, wordt van de eerdere, specifieke overgangsregeling in het Ontwerpplan afgezien. De nieuwe regels betreffen nieuwe locaties voor logies met ontbijt. Bestaande logies met ontbijt-locaties die voldeden aan de eisen in de geldende bestemmingsplannen kunnen het gebruik voortzetten ~~op grond van het reguliere overgangsrecht~~. Bestaand gebruik als logies met ontbijt waarbij niet of niet volledig aan de regels werd voldaan, wordt als strijdig gezien. Deze vallen dan onder de nieuwe regels. Die locaties moeten dan aan de nieuwe regels voldoen.

Stolpen

Bij de wijziging van de stolpenregeling is geen sprake van inperking van rechten, omdat bij de toepassing van de stolpenregeling gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor is geen sprake van planschade.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel met identificatienummer ~~NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-on01~~ NL.IMRO.0448.TXL2022BP0001-va01 *AW1* van de gemeente Texel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen in gebruik is;

1.4 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de wetgeving aanwezige vergunde of legale bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.5 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.6 camper:

een gemotoriseerd voertuig waarin voorzieningen voor dag- en nachtverblijf zijn getroffen en dat als zodanig over de openbare weg mag rijden;

1.7 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, ~~welke ingevolge het wegenverkeersreglement~~ die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 *AW2* mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (ook wel vouwwagen en toercaravan genoemd);

1.8 familiehuis:

een verblijfsrecreatief opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een driegeneratie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein;

1.9 kampeermiddel:

een tent, een camper, een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en een pipowagen. *AW3* Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/chalet~~, een pipowagen~~ of een tenthuis;

1.10 logies met ontbijt:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor het bieden van recreatief nachtverblijf al dan niet met het aanbieden van ontbijt, ~~waarbij de voorziening:~~

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

~~a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;~~
~~b. geen zelfstandige eenheid vormt;~~
~~c. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer;~~
waarbij de voorziening:
a. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
b. geen zelfstandige eenheid vormt;
c. niet beschikt over een keuken maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer, kitchenette met een tafelmodel-koelkast; *gekoppeld aan zienswijzen over logies met ontbijt*

1.11 ondergeschikt:
In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt ~~aan~~ ~~en gerelateerd~~ *AW4* aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan;

1.12 recreatief verblijf:
verblijf uitsluitend gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding

1.13 stacaravan / chalet:
een zelfstandig, al dan niet verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen en al dan niet met wielaswielen, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en of nachtverblijf;

1.14 standplaats:
een gedeelte van een terrein waarop ingevolge de bestemming of een omgevingsvergunning een kampeermiddel, een tenthuis of een stacaravan/chalet mag worden geplaatst;

1.15 tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee gelijk te stellen materialen vervaardigd onderkomen bedoeld voor recreatief verblijf;

1.16 tenthuis:
een tent die is voorzien van een demontabele fundering en/of eenvoudige demontabele voorzieningen en bedoeld is om gedurende langere periode op een standplaats aanwezig te laten zijn. Hieronder wordt ook verstaan een glampingtent;

1.17 reëel agrarisch bedrijf
er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf als tussen de helft en een nagenoeg volledig 'redelijk' inkomen afkomstig is uit het bedrijf en~~/of~~ tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. ~~Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf.~~

~~**1.17**~~ **1.18 vast kampeermiddel:**
een kampeermiddel~~, welke bestemd is~~ bedoeld om duurzaam ter plaatse te blijven staan en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken *AW5*;

~~**1.18**~~ **1.19 zomerhuis:**
een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor ~~recreatief verblijf op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben~~ verblijfsrecreatie. *AW6*

1.20 pipowagen:
een verplaatsbare wagen voor recreatief gebruik van hout of daarmee vergelijkbaar materiaal, met 4 wielen, een maximale lengte van 6 meter, een maximale breedte van 2,55 meter en een maximale hoogte van 4 meter. *AW7*

Artikel 2 Toepassingsregels

a. Dit plan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage 1.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

b. De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de in *AW8* de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen.
c. De regels van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in bijlage 1, blijven onverminderd van overeenkomstige toepassing tenzij in dit paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel uitdrukkelijk anders is aangegeven. *AW9*

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Afwijken van de gebruiksregels

3.1.1 Kamperen bij de boer

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het kamperen bij de boer bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub c, artikel 5 lid 5.5 sub c, artikel 6 lid 6.5 sub c en artikel 7 lid 7.5 sub c de volgende voorwaarden:

a. er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst; waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplaatsen kent; *AW10*
b. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
c. de op het betreffende perceel aantal aanwezige recreatieve opstallen, recreatieappartementen en/of het aantal kampeermiddelen bij de woning wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;
d. de kampeermiddelen dienen binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'erf';
e. het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen, waarbij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' steeds onderdeel van het toetsingskader is:
    1. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
    2. de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;
    3. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
    4. ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
f. er moet binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
g. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden; *AW11 gekoppeld aan motie*
h. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval geen Gecombineerde opgave beschikbaar is worden andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf. *AW12 gekoppeld aan motie*
i. de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten~~, zowel in financieel opzicht als naar aard en uiterlijke verschijningsvorm~~; *AW13*

j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
k. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
l. na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet overschrijden.

3.1.2 Uitzondering omgevingsvergunning kamperen bij de boer

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.1.1 wordt niet verleend ter plaatse van de gronden die in het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn voorzien van de aanduiding 'kampeerterrein uitgesloten'.

3.1.3 Recreatieappartementen in stolpen

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 gelden bij het afwijken met omgevingsvergunning van de gebruiksregels voor het toestaan van recreatieappartementen in stolpen bij agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 3 lid 3.5 sub g, artikel 4 lid 4.5 sub d, artikel 5 lid 5.5 sub g, artikel 6 lid 6.5 sub g en artikel 7 lid 7.5 sub g de volgende voorwaarden:

a. het aantal recreatieappartementen per stolp mag ten hoogste 2 bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik van ten hoogste 4 recreatieappartementen per stolp mogelijk onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor meer dan 2 recreatieappartementen is aangevraagd vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel en binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is uitgevoerd;
c. het betreft uitsluitend een bestaande stolp met een monumentale status;
d. het authentieke uiterlijk van de stolp blijft behouden;
e. de recreatie-activiteiten blijven een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten en hebben een rechtstreekse relatie met de agrarische bedrijfsactiviteiten;
f. de omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn;
g. er moet binnen het in de betreffende bestemming opgenomen bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;
h. de op het bouwvlak aanwezige slaapplaatsen in kampeermiddelen die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.1.1, worden verminderd met het aantal slaapplaatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaapplaatsen en voor een appartement 5 slaapplaatsen;
i. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
j. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 10 recreatieve slaapplaatsen toegestaan;
k. in afwijking van het bepaalde onder j is het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaapplaatsen toegestaan als een omgevingsvergunning voor 3 respectievelijk 4 recreatie-appartementen is verleend;
l. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;
m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de appartementen mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

n. de appartementen mogen geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
o. na afgifte van de omgevingsvergunning mag het gezamenlijk aantal slaapplaatsen van 45.000 op Texel niet overschreden worden.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 3 lid 3.7 sub g, artikel 4 lid 4.7 sub f, artikel 5 lid 5.7 sub g, artikel 6 lid 6.7 sub g en artikel 7 lid 7.7 sub g het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten.

Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

4.1 Wijzigingsbevoegdheid

4.1.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' als bedoeld in ~~artikel 9 lid 7.6 sub c~~ artikel 9 lid 6 sub c *AW14* het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten.

Artikel 5 Recreatie – Verblijfsrecreatie

5.1 Kampeerterreinen

5.1.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan: kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, en tenthuizen.

5.2 Verblijfsrecreatieve gebouwen

5.2.1 Bouwregels

AW15 ~~Het~~ Onverminderd de bestaande bouwregels, is het nieuw- of herbouwen, verbouwen of veranderen van gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, ~~is~~ uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

a. ~~het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;~~
a. bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel; *5.2.1 a tm d zijn gekoppeld aan zienswijzen.*

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

b. ~~er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;~~
b. gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
d. ~~voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling'.~~
d. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing;

5.2.2 Nadere regels *5.2.2 is gekoppeld aan zienswijzen.*

Het college kan ten behoeve van de beoordeling van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.2.1, aanvullende beoordelingsregels vaststellen.

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden *5.2.3 is gekoppeld aan zienswijzen.*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het verwijderen of aanplanten van bomen heesters en struiken;
b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;

5.2.4 Beoordelingsregels en uitzonderingen *5.2.4 is gekoppeld aan zienswijzen.*

Bij de afweging van de in artikel 5.2.3 bedoelde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling', steeds onderdeel van het toetsingskader.
Het bepaalde in artikel 5.2.3 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
a. de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden en het bebouwingsbeeld;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

5.3 Verblijfsrecreatieve terreinen

5.3.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, zijn de volgende recreatieve verblijven toegestaan:
a. kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen en tenthuizen;
b. bestaande stacaravans/chalets;
c. bestaande blokhutten; *AW16*
d. bestaande zomerhuizen;
e. bestaande familiehuizen.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

5.3.2 Afwijken van de bouwregels *wijzigingen in 5.3.2 zijn gekoppeld aan zienswijzen.*

In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.1 mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, nieuwe stacaravans/chalets, nieuwe blokhutten, nieuwe zomerhuizen en nieuwe familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ~~de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;~~
   opnieuw nummeren
   a. Het gezamenlijke aantal recreatieve slaapplaatsen in *nieuwe* stacaravans/chalets, *nieuwe* blokhutten, *nieuwe* zomerhuizen en *nieuwe* familiehuizen bedraagt per terrein met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen' niet meer dan 20% van het totale aantal recreatieve slaapplaatsen in het bestemmingsvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, daarvan afgetrokken het *bestaande* aantal recreatieve slaapplaatsen in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen, familiehuizen en blokhutten. Hierbij zijn de regels voor normtelling, plaatsingsdichtheid en landschappelijke inpassing onverkort van toepassing.
   b. Van het aantal recreatieve slaapplaatsen dat nog niet in een gebouwde vorm als accommodatie op het terrein aanwezig is, mag nog 20% ontwikkeld worden naar een gebouwde vorm (zijnde stacaravan/chalet, blokhut, zomerhuis, familiehuis). De aantallen in bijlage 2 zijn hierbij maatgevend.

c. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 7 meter breed die op het moment van in gebruik neming van de gebouwen en overkappingen een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het ~~straatbeeld~~ bebouwingsbeeld;
e. ~~bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt een inrichtingsplan van het gehele perceel aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel en aan natuurinclusiviteit, vergroting biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid;~~ *AW17*
   opnieuw nummeren
e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
f. voorzover de plannen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 liggen, dienen deze te voldoen aan de toetsingscriteria, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling';
f. ~~het aantal recreatieve slaapplaatsen dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;~~
g. ~~het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.~~

5.3.3 Nadere regels

Het college kan ten behoeve van de beoordeling van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.3.2, aanvullende beoordelingsregels vaststellen.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

6.1.1 Bestaande logies met ontbijt *wijzigingen in 6.1.1 zijn gekoppeld aan zienswijzen.*

Voor de bestaande logies met ontbijt locaties geldt de regeling zoals opgenomen in het betreffende bestemmingsplan zoals genoemd in Bijlage I.

Indien het gebruik voor logies met ontbijt voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is geen sprake meer van bestaand. Dan zijn de regels van 6.1.2 van toepassing.

6.1.2 Logies met ontbijt ~~I~~ *wijzigingen in 6.1.1 zijn gekoppeld aan zienswijzen.*

Voor de in bijlage 1 genoemde bestemmingsplannen waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen, niet bedoeld bedrijfswoningen binnen de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor de locaties die na inwerkingtreding van het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel logies met ontbijt zijn gestart met het aanbieden van logies met ontbijt:
~~de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:~~

a. ~~de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening mag per woning / wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;~~
b. ~~het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplaatsen' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplaatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;~~

opnieuw nummeren

a. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
b. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
c. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette met tafelmodel koelkast bevatten;
d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
e. de oppervlakte van de logies met ontbijt-voorziening mag per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw bedragen ~~de woning/wooneenheid~~ met een maximum ~~gebruiks-oppervlakte~~ van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie worden meegerekend.
f. het aantal recreatieve slaapplaatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
g. de woning/wooneenheid ~~dient permanent te worden~~ wordt permanent bewoond;
h. per slaapkamer voor logies met ontbijt dient 1 parkeerplaats aanwezig te zijn binnen het bestemmingsvlak, bovenop de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij de woning/wooneenheid volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

6.1.3 Kampeermiddel bij een woning

Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 waarin een woonbestemming voorkomt dan wel waar op grond van een bestemming woningen~~, niet zijnde gestapelde woningen,~~ zijn toegestaan en waar in de gebruiksregels is opgenomen dat het is toegestaan te kamperen op het achtererf met 1

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning ~~geldt dat het niet gaat om een vast kampeermiddel~~ geldt dat het ook mag gaan om een vast kampeermiddel. En omdat een pipowagen een kampeermiddel is kan dit dus ook een pipowagen zijn De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

6.1.4 Lengte van de caravan

Conform de aanpassing van de definitie van caravan, vervalt de 4e eis (de lengtebeperking) aan het plaatsen van een kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning (beschreven in onder andere 3.4.4, 4.4.4 , 5.4.4, 6.4.4, 7.4.4, 8.3.3 en 9.4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2015): '4° de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel.

In dit verband wijzigen de volgende artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied als volgt: artikel 51.4.1 onder 3, artikel 52.4.1 onder 3 en artikel 53.4.1 onder 3 wordt 'de lengte van de caravan is maximaal 6,50 meter gemeten zonder dissel' geschrapt en onder 4 wordt hernummerd naar onder 3.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen

c. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.

d. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

2. Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

~~8.3 Overgangsrecht beperkt van toepassing~~

~~In afwijking van het bepaalde in lid 8.2 sub a geldt dat het gebruik voor logies met ontbijt als bedoeld in artikel 6 lid 6.1.1 van dit bestemmingsplan, in afwijking van het bestemmingsplan mag worden voortgezet tot 3 jaar na de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.~~ *Op basis van zienswijzen.*

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel van de Gemeente Texel.
Behorend bij het besluit…..

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

Geactualiseerd *AW18*

Bijlage 1: Lijst met van toepassing zijnde bestemmingsplannen

naam bestemmingsplan
De Koog 2013
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Uitwerkingsplan Koogerhoop
Reparatieplan De Koog 2015
Partiële herziening Centrum De Koog
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Bestemmingsplan De Koog – Stappeland (in procedure)
Buitengebied Texel 2013
zoals herzien bij:
Reparatieplan buitengebied Texel
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Postweg 10 en Postweg 216
Reparatieplan Buitengebied Texel, Locatie Pontweg 234 tot en met 238
Tweede Reparatieplan Buitengebied Texel
Derde Reparatieplan Buitengebied Texel locatie Badweg, Kogerstrand
Postweg 145
Spangerweg 23 Molenbuurt 5
Oosterend
Schorrenweg 24
zoals uitgewerkt / herzien bij:
Reparatieplan Oosterend, zoals herzien in het:
Oosterend - Uitwerkingsplan Peperstraat 44 Oosterend
Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg
Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19a
Oudeschild
zoals herzien bij:
Reparatieplan Oudeschild
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Texel - Oudeschild - Trompstraat
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein
2e reparatieplan Oudeschild De Ruyterstraat 35
Texel Oost
Midden en Zuid Eierland

Den Hoorn 2014
zoals herzien bij:
Reparatieplan Den Hoorn
2e reparatieplan Den Hoorn
Derde Reparatieplan Den Hoorn Texel, locatie Diek 10
Naast Stolpweg 23, Den Hoorn
Den Hoorn - Naalrand (locatie voormalige Drijverschool)
Stolpweg
De Cocksdorp
zoals herzien bij:
Reparatieplan De Cocksdorp
t Horntje
Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33 te De Cocksdorp
Postweg 145 De Cocksdorp
Herstructurering golfbaan De Texelse Golfbaan
De Cocksdorp - Verlengde Schipper Boonstraat
De Waal
Spangerweg 23 / Molenbuurt 5
Den Burg
zoals herzien bij:
Reparatieplan Den Burg locatie Emmalaan 3B
De Koog - Gerritslanderdijkje 2c en Pontweg 127
Schorrenweg 24 te Oosterend
Perceel S 93 Nieuwlanderweg Texel
Oost 48-52 te Oosterend en Pelikaanweg 73 te De Koog
Boodtlaan 16 en Gerritslanderdijkje 150
Den Burg Zuid
Den Burg woonzorglocatie Gasthuisstraat
Den Burg, Anne Frankstraat

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Den Burg, Molenstraat – Anne Frankstraat
Den Burg Verzetstraat
Herontwikkeling Den Burg centrum 2013
Woonstede Nesland
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Akenbuurt 12
Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

De nieuwe voorgestelde tekst in vergelijking met het Ontwerp Parapluplan en ~~te verdwijnen tekst~~ voor de vast te stellen versie Nota van Zienswijzen en het Paraplubestemmingsplan. *AW1* is een voorgestelde ambtelijke wijziging. De tekst *gekoppeld aan zienswijzen* spreekt voor zich.

Bijlage 2 Lijst van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' en de daar aanwezige slaapplaatsen in plekken voor kampeermiddelen

De lijst van 5 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' die nog kampeerplaatsen hebben, wordt na controle van de aantallen, hier voor 15 maart 2025 opgenomen. Deze lijst zal dienen als lijst van 'bestaande aantallen'.