

Bundel - Raadscommissie van 6 maart 2024

Agenda bijlagen

Korte weergave raadscommissie 6 maart 2024

Ondertiteling raadscommissie 6 maart 2024

- 1 Opening en mededelingen
Mevrouw Sloot is 'Gast van de raad'.
- 2 Vaststelling agenda
- 3 Rondvraag Publiek
- 4 Rondvraag Commissieleden
- 5 Op verzoek van D66 Texel en GroenZwart: brief en notitie SKT over telling slaappleatsen
*Bij dit agendapunt is een inspreker:
de heer Boon (van SKT)*
- 6 Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP
Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) heeft de raad ook besloten dat een paraplu bestemmingsplan zou worden opgesteld. Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen uit het TTP meegenomen worden die vragen om aanpassing of aanscherping. De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 besloten het ontwerp parapluplan inclusief het verwerkte amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen. Van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 heeft het ontwerp paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie gelegen. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken gedurende de termijn van ter inzagelegging. Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het Ontwerp bestemmingsplan. In de nota van zienswijzen worden tevens ambtelijke aanpassingen voorgesteld. De wijzigingen leiden tot het voorstel om het paraplu bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Insprekers:
De heer O. Schilling (over Pipo-wagen) - zienswijze 20
Mevrouw Kortmann-Groen - zienswijze 65
Mevrouw A. Smit-Bakker - zienswijze 9
Mevrouw M. Veeger (namens de heer P. de Wit) - zienswijze 32
De heer J.J. Hin - zienswijze 90A en 90B
Mevrouw M. de Boer - zienswijze 19
De heer T. van Breukelen (namens Society 4.0 Texel) - zienswijze 89
De heer M. Honingh (namens B&B vereniging Texel
Bestuurlijk advies
BIJLAGE 0 Bestuurlijk advies NvZ en parapluplan av
BIJLAGE 1 Nota van Zienswijzen parapluplan verblijfsrecreatie
BIJLAGE 2 Tekst aanpassingen van ontwerp parapluplan ivm parapluplan av
BIJLAGE 3 Advies Klankbordgroep aan college
BIJLAGE 4 Reactie college op advies KBG Nota van Ziensw parapluplan
BIJLAGE 5 Toelichtend schema veranderingen parapluplan Feb 2024 av
BIJLAGE 6 Advies SAOZ 02-06-2023
- 7 Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie (voor zover niet reeds beantwoord)
- 8 Sluiting



Korte weergave raadscommissie 6 maart 2024

Aantal kijkers thuis: 148. Vergadering terugkijken? [Klik hier](#).

Rondvraag Commissieleden

De heer Lely (PvdA pro Texel) en mevrouw Van de Wetering (D66)

Bij de fietspaden langs de Pontweg richting De Koog verdwijnen/verkruimelen de lijnen (koudplast, wat er nog niet zo heel lang ligt); het laat los (lijnen niet meer goed zichtbaar, onveilig) en waait de natuur in. En als het de verantwoordelijkheid van de provincie is, benader hen dan hierover.

Wethouder Hooijschuur zegt toe ernaar te laten kijken en zal schriftelijk antwoord geven.

De heer Huisman (VVD Texel)

Over de nieuwe innovatieve afvalbakken (Mr. Fill). Veel voordelen (op zonne-energie en kan tot 5x meer afval aan), maar: is hij bruikbaar voor bijvoorbeeld mensen in een rolstoel?

Wethouder Kieft geeft aan dat er al 100 in Zandvoort staan, dus dat daar vast iets op gevonden; hij zal schriftelijk op de vraag terugkomen.

De heer Hoogerheide (Texels Belang)

Over sociale huurwoningen

Vraagt aandacht voor de woningzoekende jongeren op Texel; kopen is (gezien de verhouding inkomen/vraagprijs) vaak niet mogelijk. Op diverse locaties kan sociale woningbouw plaatsvinden (Fontein, Welkoop).

Vraag 1: wanneer worden de benodigde bestemmingswijzigingen (voor zover niet al gedaan) geregeld?

Vraag 2: Kan ook een andere organisatie dan Woontij sociale huurwoningen bouwen?

Wethouder Van de Belt geeft aan dat de raad al verschillende besluiten heeft genomen over welke woningen waar komen ([klik hier](#)).

Verder geeft de wethouder aan dat de kaderstellende notitie over de woonvisie, die binnenkort naar de raad komt, gaat o.a. over deze onderwerpen.

Over het Gezondheidsplein en het Gezondheidscentrum (in relatie tot Starlet/bloedprikken)

Starlet zit nu in het clubhuis van Texel '94; niet ideaal (voor minder mobiele mensen en qua privacy).

Vraag 3: Wilt u met Starlet om de tafel om te zoeken naar ene nieuwe locatie?

Wethouder Van de Belt geeft aan bekend te zijn met de problematiek, maar heeft nu geen oplossing; zelf in elk geval onvoldoende ruimte.

Vraag 4: Wat is de stand van zaken t.a.v. het Gezondheidsplein en het Gezondheidscentrum; wat is het proces om dat te realiseren?

Wethouder Van de Belt geeft aan dat deze (losstaande) initiatieven ieder in een andere fase zitten; gemeente is in gesprek; plannen van de initiatiefnemers nu nog niet gereed. Mocht er meer informatie zijn, dan hoort u dat.

Op verzoek van D66 Texel en GroenZwart: brief en notitie SKT over telling slaapplaatsen

Bij dit agendapunt is een inspreker:
de heer Boon (van SKT).

Essentie inspraak: Voor het meten van de verblijfsrecreatie is een goede getalsmatige onderbouwing nodig. Logies en ontbijt, havens en afwijkingen normtelling tellen niet planologisch, maar leveren wel een bijdrage aan de druk op Texel. Verzoek: een schriftelijke reactie van het college op het rapport van de SKT ([klik hier](#)) t.b.v. gesprek over tel-techniek. [Klik hier](#) voor de gehele inspraaktekst.

(Overige) onderwerpen van gesprek

- Bezettingsgraad t.o.v. beddenpotentie.
- Nachtregister (bezig met pilot, met de sector - op vrijwillige basis).
- Data van KADO Texel ([klik hier](#) voor actuele bezettingscijfers).
- Texelkaart met slaapplekken ([klik hier](#)) is nog niet volledig/goed; dat wacht op menskracht.
- Woningen Woontij; mogen niet verhuren, maar kunnen wel een registratie aanvragen.

VERVOLG: Als het college een reactie op het rapport klaar heeft (geen termijn afgesproken), wordt het aangeboden aan de raad (via het Afstemmingsoverleg) voor bespreking in de commissie.

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 heeft het ontwerp paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie gelegen. Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het Ontwerp bestemmingsplan en er worden ook zogeheten *ambtelijke aanpassingen* voorgesteld. Het geheel ligt nu ter bespreking voor.

Insprekers:

1. **De heer O. Schilling** (over Pipo-wagen, zienswijze 20). ([klik hier](#) voor de gehele inspraak). **Essentie inspraak:** In de ongeveer 10 Pipo-wagen die op Texel zijn, staan een stuk of 20 bedden. Verbieden van Pipo-wagens, en toestaan caravan of camper, kan leiden tot een verdubbeling van het aantal bedden. Wat is misgegaan: de Pipo-wagen is op sommige plekken een pipo-bouwwerk geworden; erken dat verschil.
2. **Mevrouw Kortmann-Groen** (over Pipo-wagen, zienswijze 65 - [klik hier](#) voor de gehele inspraak). **Essentie inspraak:** Deze Pipo-wagen is ooit erkend als kampeermiddel; het is zeker geen vast kampeermiddel of bouwwerk. Ziel en zaligheid zit erin; vreselijk om te moeten inruilen voor een lelijke caravan. Onaangenaam getroffen dat een aantal mensen met een Pipo-wagen wel toestemming blijken te hebben om hem te laten staan; gelijkheidsbeginsel. Iedereen gelijk behandelen of anders minimaal een overgangsregeling.
3. **Mevrouw A. Smit-Bakker** - zienswijze 9. Over privé-sanitair op boerencamping ([klik hier](#) voor de gehele inspraak). **Essentie:** Er is veel vraag naar campingplaatsen met een eigen toilet (deze worden 's winters binnen gehaald); vooral door mensen met een medische aandoening. Nu: 9 plaatsen maken gebruik van de centrale toiletvoorziening en 6 plaatsen hebben eigen sanitair. Wil dit graag behouden.
4. **Mevrouw M. Veeger** (namens de heer P. de Wit) - zienswijze 32. [Klik hier](#) voor de gehele tekst. **Essentie:** Na sloop 1200 m2 agrarische gebouwen mag in dit plan nu alleen nog een woning worden geplaatst (geen recreatief opstal (RO) meer). In geval van logies ontbijt gaat het om 4 bedden; een RO heeft er 5. En gezien de locatie (tegenover vliegveld) geldt dat een woning geluidgevoeliger is dan een RO. Verzoek: graag behouden recht op RO tot na sloop voormalige bedrijfsverbouwing.

5. **De heer J.J. Hin** - zienswijze 90A en 90B - [klik hier](#) voor de gehele inspraaktekst. **Essentie:** Huidige BP biedt ruimte voor RO in of aan pand. Vanwege echter het BP Oudeschild mag het nu niet; daarin is sprake van een *vrijstaand* RO zijn. De Pastorie is sinds '76 in gebruik met toen meer kamers en meer gasten. Verzoekt de raad om aan de zienswijze tegemoet te komen, vanwege o.a. unieke situatie en wens om stappen te zetten in kwaliteitsverbetering en verduurzaming.
6. **Mevrouw M. de Boer** - zienswijze 19, over Pipo-wagens. [Klik hier](#) voor de gehele inspraak. **Essentie:** Verzoekt om over te gaan tot gelijke behandeling van alle Pipo-wagenbezitters, zodat het geringe aantal Pipo-wagens kan blijven bestaan en wel onder de huidige voorwaarden, en de rechtsongelijkheid wordt opgeheven. Verder: vanwege trage behandeling van het nieuwe bestemmingsplan, staat het seizoen 2024 voor het plaatsen van kampeermiddelen alweer voor de deur. Verzoekt ook om niet over te gaan tot handhaving gedurende het komende seizoen.
7. **De heer T. van Breukelen** (namens Society 4.0 Texel, [klik hier](#) voor de gehele tekst) - zienswijze 89. **Essentie:** Teleurgesteld over wijze waarop is omgegaan met feedback; schetst dat er risico's zijn, kijkend naar deze feedback-procedure. Overall onvrede.
8. **De heer M. Honingh** (namens B&B vereniging Texel) - [klik hier](#) voor de gehele inspraak. **Essentie:** Tevreden; 95% zienswijzen overgenomen. Wil graag duidelijkheid over: 0,6 parkeerplaats per kamer, overgang rechten bij verkoop, waarom gekozen is voor 30 als percentage bij ondergeschikt en: wijze van handhaven. En ook: waarom geen onderscheid in B&B's in dorpen of buitengebied (minder snel overlast). Tot slot verbazing over rapport SAOZ, dat al in juni 2023 beschikbaar was.

Algemeen:

Er zijn zoveel vragen gesteld en zaken aan de orde geweest, dat dit niet past of lukt binnen een Korte Weergave. Z.s.m. zal de integrale tekst van de vergadering beschikbaar zijn (en: gelukkig hebben we de beelden nog; [klik hier](#)).

(Overige) onderwerpen van gesprek:

- Toeristische druk, drukte-beleving; balans.
- Er komt een tweede Uitvoeringsagenda TTP; dan gesprek voeren over beleidsinstrumenten.
- Over planschade (opbouw bedrag, betekenis); over het amendement van de raad om omzetting niet meer mogelijk te maken.
- Boomsingels en landschappelijke inpassing (verschil recreatieve gebouwen/-terreinen).
- Verwijzing in huidige bestemmingsplan naar Nota Parkeernormen (bleek niet handhaafbaar); in voorliggende plan paar keer de tekst 'nader moment uitwerken', wat betekent dat voor handhaving?
- Pilot met alternatieve overnachtingsmogelijkheden('dennenappel') - waar wel/niet toestaan, en welk deel van het jaar?
- In toelichting: *monumentale* stomp, in regels: stomp.
- Definitie (vast) kampeermiddel.
- Mate van afdwingbaarheid criteria B&B (kijkend ook naar huidige tekst op de website).
- Persoonsgebonden vergunning (B&B).
- Via vergunningen spreiding over wijken.
- Wijze van handhaving (hoofdlijn: o.b.v. samenwerking en vertrouwen, bij voorkeur in aanwezigheid eigenaar).
- Inhoud rapport SAOZ (over nieuwe regels voor oude situaties) en moment van beschikbaar komen.
- In juni 2024 weer een inwoner-belevingsonderzoek.
- Reëel agrarisch bedrijf.

VERVOLG

Het college gaat aan de slag met de beantwoording van de schriftelijke vragen (voor zover niet al beantwoord), aangevuld met de vragen en inbreng vanuit deze vergadering. En qua insprekers zal worden gekeken of gevoelens die leven stroken met juridische werkelijkheid. Zodra alle informatie er is zal (via het Afstemmingsoverleg) een bespreekmoment in een commissie gepland worden, waarin het dan kan gaan over politieke koersen en amendementen, gericht op besluitvorming.

1 Opening en mededelingen

Dames en heren, goedenavond. Alles werkt vanavond in het systeem, er staat alleen niet 'voorzitter' onder mijn hoofd. Dat zult u straks ook niet zien bij iedere andere inspreker, raadslid, enzovoort. Voor de rest werkt het systeem helemaal, dus mensen thuis kunnen prima meekijken. We hebben vandaag een stevig onderwerp op de agenda staan dat heel Texel aangaat. De gast van de raad, mevrouw Sloot, kan een keer prima zien hoe zo'n ingewikkeld verhaal gaat lopen. Werkzaam op het gemeentehuis en heeft als achtergrond: dit wil ik ook een keer zien. Dat het een belangrijk onderwerp is, blijkt met name uit het feit dat er vanavond negen sprekers zijn. Zoals gebruikelijk beginnen we met het vaststellen van de agenda. Dat is in dit geval een bijzondere: op het laatste moment is er één belangrijk agendapunt van de agenda gehaald,

2 Vaststelling agenda

namelijk de ondergeschikte horeca. Zijn er anderen die een voorstel willen doen voor het aanpassen van de agenda? Gaat uw gang, wethouder. -Goedenavond, dames en heren. Punt twee, ondergeschiktheid lichte horeca. Vorige week hebben we een vraag gehad: heeft u met de horeca een gesprek gehad? Dat hadden we niet, maar dat hebben we afgelopen maandag wel gehad. Vandaar het voorstel om het nu even eraf te halen. Er zijn best veel vragen zijn die we niet à la minute kunnen beantwoorden. We willen het opnieuw bekijken met alle groepen die erbij horen. Vandaar dat we proberen binnen een maand terug te komen. Wij hopen die tijd extra te kunnen gebruiken om het op te pakken. Bij deze dat we het teruggetrokken hebben. Ik zie een vinger van mevrouw Van der Werf. Dank u, voorzitter. Bij punt zes is mijn vraag of we misschien allemaal aan het woord mogen, in plaats van één per fractie. -Laat ik zeggen dat u mij de woorden uit de mond haalt. Dat was de volgende aantekeningen op mijn papier. Dit is zo'n belangrijk onderwerp met zoveel zij-effecten, dat één portefeuillehouder per fractie niet logisch is. Als de rest van de raad het daarmee eens is, dan kunnen we vandaag allemaal het woord voeren. De heer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter. Ik heb getwijfeld of ik bij de rondvraag... Daarom doe ik het nu bij vaststelling agenda. Dat zit in het begin. Er zijn zoveel sprekers. Ik vind dat iedereen die spreekt alle ruimte moet krijgen. Ook wij moeten alle ruimte krijgen om vragen te stellen. Als het mij en anderen past, zou ik dat op het eind van de vergadering kunnen doen? -We hebben juist deze volgorde gemaakt om ervoor te zorgen dat tijdens de vergadering de ambtenaren aan het werk kunnen gaan om het antwoord op de vragen te geven. Dat zijn we dan kwijt. -Dat heb ik al opgelost want op het eind staat bij mijn vraag: graag schriftelijk antwoord. Wanneer we dat allemaal doen, is het probleem helemaal opgelost.

Ik stel voor om het naar het eind te verschuiven.

Akkoord? Nee. Moeten wij hierover stemmen of gaan we nu de rondvraag doen?

3 Rondvraag Publiek

Dan gaan we nu de rondvraag doen. Eerst even inventariseren.

Overigens moet ik eerst constateren dat zich, gezien het aantal insprekers vanavond, gelukkig zich geen mensen publiek voor de rondvraag gemeld hebben.

We kunnen door met rondvraag commissieleden.

De heer Lely, mevrouw Van de Wetering, de heer Hoogerheide,

en de heer Huisman. Dat waren ze?

Dan gaan we van links naar rechts, dus we beginnen bij de heer Lely.

Gaat uw gang. -Dank u, voorzitter.

Ons bereikte vanuit het veld, dus bij de mensen vandaan, de opmerking dat de belijning van de fietspaden langs de Pontweg richting

De Koog loslaten, verkrummen, verdwijnen.

Dat is een bendet en dan hebben ze ook geen functie meer.

Als het mogelijk is dat daarnaar gekeken wordt,

en het stuk wat eventueel nog van de provincie is,

dat die erop aangesproken wordt. Anders dat we dat zelf kunnen oppakken.

In ieder geval laat de belijning van de fietspaden los.

Ik geloof dat daar een aanvulling op komt. -Ik had in principe dezelfde rondvraag.

Het is grappig dat de heer Lely hem ook heeft.

Ik had alleen een aanvulling. Het gaat over de koudplast,

wat ik begrepen heb, die nog maar drie jaar terug is aangelegd.

Die verkrummt en waait letterlijk de natuur in.

Ik vind dat heel snel na drie jaar. -Meneer Hooijschuur,

wilt u hierop reageren?

Ik heb het aangehoord. We gaan het bekijken

en komen erop terug met een antwoord. -Dank u wel.

De heer Lely en mevrouw Van de Wetering zijn geweest. Dan de heer Huisman.

Dank u, voorzitter. Er zijn drie zogenaamde

innovatieve Mr-Fill afvalbakken geplaatst in Den Burg.

Die zijn feestelijk gedemonstreerd door wethouder Kieft.

Die slimme afvalbakken werken met behulp van zonne-energie

waardoor tot vijf keer meer afval kan worden opgevangen

dan in een gewone afvalbak. Het voordeel wat ons betreft

is dat daar heel wat meer voorstellen van het college in passen

dan in de reguliere afvalbak. Maar dat is niet de vraag.

De afvalbak is hoog en er lijkt een voetbedieningsmechanisme

op te zitten. Terecht is een vraag gesteld via sociale media

of deze wel bruikbaar is voor anders validen,

in bijvoorbeeld een rolstoel. Wellicht wil de wethouder

daarop toelichten. -Dank u wel.

Ik heb eigenlijk geen idee welke wethouder of portefeuillehouder

hierop moet reageren. De heer Kieft. -Voorzitter, ik mag alle onderwerpen doen

vanavond, dus deze ook. Het enige wat ik daarop kan zeggen

is dat er al 100 in Zandvoort staan. Daar zullen ze er kennelijk

iets op gevonden hebben, want daar zullen ze

hetzelfde probleem tegengekomen zijn. Dat gaan we uitzoeken.

Dank u wel. Dan de heer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter.

Veel mensen, met name jongeren, willen zelfstandig gaan wonen.

Kopen zou een optie kunnen zijn. Gelet op de verhouding inkomen

en vraagprijs van aangeboden woningen, is dat geen optie voor de jeugd.

Ik ben me ervan bewust dat ik met deze vraag

een reactie kan oproepen, maar ik loop daar niet voor weg.
We hebben diverse locaties waar eventueel sociale woningen -
daar hebben we het over - gebouwd zouden kunnen worden.
Jozefschool, Fontein, Welkoop. Volgens ons moeten de bestemmingen
die er nu op rusten gewijzigd worden naar wonen.
Nu komt het: waarom komt Woontij steeds als eerste in beeld om daar te bouwen?
Onze vraag is aan het college: is het mogelijk
dat anderen buiten Texel ook ervoor in aanmerking kunnen komen
om daar sociale woningen te bouwen? Vraag: is het college bereid
dat op korte termijn te onderzoeken? Los van alle woningen
die thans gebouwd worden. Daar zitten veel koopwoningen bij.
Die zijn te duur voor de jongeren. Voor de jongeren breek ik nu een lans,
als senior van deze raad: college, in actie komen.
Dat is kort samengevat. Ik had een veel langer verhaal,
maar dat duurt voor iedereen te lang. Mijn tweede vraag.
Ik ben nog niet klaar, voorzitter. -Ik dacht dat u
een antwoord wilde krijgen. Gaat u rustig verder.
Het mag ook schriftelijk. Dat vind ik prima, dat had ik al gezegd.
Tweede vraag. We hebben een locatie vastgesteld
voor een gezondheidsplein en een gezondheidscentrum.
Tot op heden, en ik heb die vraag al diverse keren gesteld
heb ik nog steeds geen antwoord wat het proces geweest is
en wat het proces gaat worden om te komen tot een gezondheidscentrum.
Waarom stel ik die vraag? Thans is de prikpost van Starlet gevestigd
in een kantine van de sportvereniging. Deze is wat gehandicapten
of minder mobilen betreft niet optimaal te bereiken.
Daarnaast is men van mening dat de privacy onvoldoende daarvoor
gewaarborgd is. Onze vraag: is het college bereid
om op korte termijn met Starlet om de tafel te gaan zitten
om samen naar een passende locatie te zoeken? Tot zover.
Dank u wel. Wat wilt u? -Ik wilde graag
een verduidelijking van de vraag van de heer Hoogerheide.
Bij de eerste vraag noemde u een aantal zaken op over wonen
die volgens mij al heel lang door deze raad zijn gegaan.
We gaan nu in discussie. Daar ben ik tegen.
Nee, mijn vraag is aan de wethouder of hij... Hij kwam pas bij het tweede punt
aan tafel, of hij ook over de eerste vraag alvast wat toelichting wil geven.
Dan gaan we dat aan de wethouder vragen. Gaat uw gang.
Dank u wel, voorzitter. Om op de eerste vraag terug te komen.
De drie locaties die u noemt, en zo zijn er meer locaties,
daar heeft u zelf raadsbesluiten over genomen,
wat daar voor type woningen zou moeten komen
en wie daarvoor aan de lat staan. Dat is bijvoorbeeld de Fontein-locatie
en dat is de Jozefschool-locatie, dat is ook Welkoop,
en zo zijn er nog wel een aantal locaties te noemen.
Daar heeft u zelf besluiten over genomen. U stelde nog een vraag:
of het nog steeds de bedoeling is dat alleen Woontij
sociale woningbouw gaat doen op het eiland.
Daar hebben we u laatst ook al over geïnformeerd.
Volgende maand ligt hier in de raad de kaderstellende nota richting
de woonvisie. Daarin wordt dit onderwerp aangestipt
als mogelijk punt om verder te gaan uitzoeken
richting de woonvisie. Woontij heeft natuurlijk aangegeven
dat zij de komende tijd aan de max van hun investeringscapaciteit zitten,
dus dat het wellicht een idee kan zijn om een andere woningbouwvereniging
ook toe te laten op het eiland. Dat is absoluut één van de dingen
die wij gaan onderzoeken. -Mijn vraag is niet volledig beantwoord.
Ik had gevraagd: wanneer gaan we de bestemming wijzigen?

Dat is iets anders als toekennen. -De bestemming heeft u op een aantal percelen al gewijzigd. U heeft daar ook een exploitatieplan bij voorgelegd gekregen, op basis van de informatie die we toen hadden en toen met u konden delen. Inmiddels zijn we een stuk verder in de tijd. Er wordt ook op andere plekken gebouwd, sneller dan we toen hadden kunnen zien. De kaderstellende notitie die u volgende maand gaat behandelen, bespreekt eigenlijk: wat hebben we nu op Texel aan plannen liggen? Welke ruimte zit daar nog in om binnen die plannen te wijzigen? Hoeveel woningen willen we nog gaan bijbouwen en wat voor type woningen zouden dat moeten zijn? Dit op basis van allerlei data die we hebben verzameld de afgelopen maanden. De vraag die u stelt kan beter volgende maand gesteld worden. Dan krijgt u het hele pakket aan informatie mee. Voorzitter, een korte reactie. -Geen discussie graag. Nee, een korte reactie. Ik heb gevraagd: wanneer gaan we de bestemming wijzigen? U stelt dat van een aantal de bestemmingen zijn gewijzigd, maar een aantal zijn niet gewijzigd en behoren nog gewijzigd te worden. Mijn vraag is: kijkt u na welke nog gewijzigd moeten worden en komt u op korte termijn terug? -Ik beschouw dat wel als een discussie, dus ik wil het hierbij laten. -Volgende maand komen we terug met het antwoord op deze vraag. Zal ik doorgaan naar de tweede vraag die u stelde? Dat was ook een meervoudige vraag. De eerste vraag ging over: hoe staat het met de gezondheidspleinen? Dat is het gezondheidscentrum en het gezondheidsplein. Dat zijn twee losse initiatieven. Die verkeren in verschillende mate van snelheid. Wij zijn met de initiatiefnemers in gesprek, her en der. Het ligt eraan wanneer zij hun plannen gereed hebben, in hoeverre dat werkelijk van de grond komt. Wij maken ons overigens, net als u,

4 Rondvraag Commissieleden

wat zorgen over hoe snel het gaat. Welke partners zijn daar nu nog binnenboord? Kan daar niet op een of andere manier samengewerkt worden? Dat gesprek proberen wij weer te voeren en op gang te brengen. Mochten we daar meer informatie over hebben, dan hoort u dat uiteraard ook. Wij zijn ermee bezig. Afgeleide daarvan was de vraag die u had over Starlet. Die zit nu in de kantine van Texel '94, denk ik. Geen ideale oplossing. Wij hebben ook niet direct een andere oplossing voor ze. Als zij met ons daarover in gesprek willen, dan horen we dat graag. Zij zijn zelf ook actief naar andere ruimtes... Natuurlijk kennen wij ook hun vraag, maar we hebben niet zelf genoeg vierkante meters ruimte beschikbaar om dat te kunnen doen op dit moment. Van Starlet is mij aangedragen dat ze best bereid zijn om te kijken naar locaties. Landelijk is het niet ongebruikelijk om bijvoorbeeld in de Gollards een locatie te creëren. Kortom, er zijn meer locaties. -Dank u wel. Volgens mij hebben we de rondvraag gehad. Dan kunnen we door naar agendapunt vijf. Op verzoek van de D66 Texel en GroenZwart wordt de brief

5 Op verzoek van D66 Texel en GroenZwart: brief en notitie SKT over telling slaappleatsen

en de notitie van Stichting Kernwaarden Texel over de telling slaappleatsen geagendeerd. We hebben in principe afgesproken dat bij een verzoek tot plaatsing van een brief aan de raad op de agenda een schriftelijke toelichting gemaakt wordt.

Bij deze brief, die we nu op de agenda geplaatst hebben, ligt dat waarschijnlijk voor de hand. Ik wil de aanvragers toch de mogelijkheid geven om een toelichting te geven waarom zij dit agendapunt op de agenda hebben gezet.

Wie kan ik het woord geven? Mevrouw Van de Wetering of mevrouw Koot?

Mevrouw Koot, gaat uw gang. -Voorzitter, dank u wel.

Samen met mevrouw Van de Wetering van D66 hebben wij gevraagd om deze brief in de gemeenteraad te behandelen.

Ik dacht dat er ook een spreker is op dit onderwerp.

Misschien is het handiger om eerst de heer Boon te vragen...

U wilt eerst de uitleg. De gemeenteraad heeft op diverse wijzen aangegeven dat ze graag willen weten hoeveel bedden er precies zijn.

Het college heeft beloofd daar een inzichtelijke reactie op te geven. Daar hebben we ook een raadsinformatiebrief over gehad.

Nu is er een onderzoek geweest door de Stichting Kernwaarden.

Die schrijft een brief waarin ze een reële telling hebben gedaan.

Die geeft een heel ander getal dan het getal wat het college aangeeft.

Wij vinden dit zeer interessante materie en we willen graag in ieder geval van het college weten: wat is uw reactie op deze brief?

Hoe verklaart u het verschil in de getelde slaappleatsen?

Heeft dit gevolgen voor het slaappleatsenbeleid van de gemeente? -Dank u wel.

Mevrouw Van de Wetering, wilt u wat toevoegen?

Dan gaan we, denk ik, allemaal met veel belangstelling luisteren naar Stichting Kernwaarden Texel, de heer Boon.

Hij heeft vaker ingesproken, dus hij weet dat hij vijf minuten de tijd heeft en dat na vier minuten ik een beetje begin te wapperen.

Dan kunt u richting afronding gaan. Gaat uw gang.

Goedenavond, raad en college. Meten is weten.

Dat vond deze raad al in september 2021. Ik meen dat veel Texelaars dat nog steeds vinden. Het gaat over vertrouwen in de slaappleatsentelling die de gemeente hanteert.

Vanuit SKT hebben we een poging gedaan meer helderheid in te scheppen in het rapport 'Texel vol'. U heeft beide stukken gekregen.

We hebben een flink aantal constatering en vraagpunten geleverd, die ons brengen tot samengevat: de huidige telling is niet transparant, niet controleerbaar, bevat onjuistheden, en is onvolledig.

Daar waar op Texel bijna alles wat je doet samenhangt met toerisme, is het kunnen meten van in elk geval de verblijfsrecreatie

het eerste dat een goede getalsmatige onderbouwing

nodig heeft. Zeker ook omdat er een limiet geldt

voor het aantal slaappleatsen. Je kunt niet blijven stellen

dat je alleen planologisch bestemde bedden telt,

terwijl er nog zoveel andere bedden zijn die net zo goed een bijdrage leveren

aan de druk op Texel. Let wel, dat is iets anders

dan het subjectieve begrip drukte. Het gaat om druk

op voorzieningen, op landschap, op kernwaarden.

Ook gasten op niet-bestemde bedden leveren een bijdrage aan die druk.

Ze veroorzaken afval, vragen naar energie en drinkwater, vergroten de druk op riool en zuiveringscapaciteit, vragen fietspaden en parkeerterreinen, graskeien in de wegberm, winkel- en restaurantvoorzieningen, huisvesting voor tijdelijk personeel, en zij doen een beroep op huisartsen, apotheek en ambulance. Ik heb het daarbij vooral over logies met ontbijt, de beide havens, en normafwijkingen waar niet wordt geteld. Het inconsequente is dat voor deze niet getelde slaappleatsen er wel toeristenbelasting moet worden betaald. Een beetje vreemd. Wij menen dat er een eind moet komen aan die papieren werkelijkheid. Het argument volgens de toelichting op het huidige bestemmingsplan is dat men alle cijfers door de jaren heen vergelijkbaar wil houden, en daarom ook niet aan de normsystematiek wil tornen. Dat betekent dat wordt uitgegaan van vaststaande normen en dat - zo staat het echt in de toelichting op het bestemmingsplan - niet per accommodatie wordt gekeken naar het daadwerkelijke aantal bedden. Dat principe lijkt natuurlijk een beetje vreemd, vinden wij. Als je kijkt naar een omgevingsvergunning voor een of ander bouwwerk, dan mogen de normen voor pakweg nok en dakgoothoogte hoogstens via een kruimelbesluit een klein beetje worden afgeweken. Terwijl niet naar overschrijding wordt gekeken van het aantal slaappleatsen, ook niet als dat 50 procent afwijkt van de gestelde norm. Je krijgt zo een mooie statistiek, maar wel eentje die is losgezongen van de realiteit. We denken dat het argument van vergelijkbare cijfers niet steekhoudend en niet meer houdbaar is. Waar vroeger nog sprake was van de simpele stacaravan met norm vier, of het simpele zomerhuis met norm vijf, is nu sprake van lodges, mobile homes, chalets, vakantiehuizen, bungalows, villa's, villetta's, vakantieaccommodatie, recreatiewoning, of welke andere mooie benaming er van toepassing wordt verklaard. Bijna allemaal kennen ze een verschillende graad van luxe, met een al dan niet inpandige berging om net wel of net niet binnen de oppervlaktemaat te blijven. Ook verschillen ze in het aantal werkelijke bedden en is dat vaak hoger, en soms ook lager overigens, dan de gemeentelijke norm. Hoe mooi ook uit een oogpunt van diversiteit van aanbod, de normensystematiek die ooit werd ontwikkeld voor zomerhuizen en stacaravans sluit daar niet meer op aan. Die is daarom ongeschikt om te blijven hanteren. Kunt u richting afronding gaan? -Een klein stukje nog. Als je niet wil erkennen dat sprake is van normoverschreiding van het aantal bedden, of het wil wegpoetsen met het argument dat er ook normonderscheiding is zodat het tegen elkaar wegvalt, dan wil je niet echt meten is weten. Meten is weten, dat is nodig om beleid te kunnen voeren. Het is ook nodig om bijvoorbeeld een planschadeberekening te kunnen maken. Nu moet u het doen, bij het volgende agendapunt, met de bewering van het bureau dat het wel 30 miljoen euro kan kosten op basis van 7.435 slaappleatsen. Hoe het bedrag is berekend weten we niet. Dat moet u straks vragen. Tot slot de totaalstelling bij de vraag of Texel vol is. Begin 2012 telde de gemeente circa 42.500 slaappleatsen. Op dit moment was de laatste telling 43.696. Daar hoort nog een klein beetje contingent bij van kamperen bij de boer, maar de getallen wisselen in elk geval een beetje. Frappant is dat volgens de gemeentelijke telmethode er in twaalf jaar tijd niet meer dan 1.448 slaappleatsen zijn bijgekomen.

Dat lijkt moeilijk te rijmen met de in diezelfde periode
toegenomen druk op allerlei voorzieningen. De slotzin.
Daarom denken wij dat het goed zou zijn als de raad het college vraagt
om met een gedetailleerde schriftelijke reactie
op het rapport te komen en daarna het gesprek tussen raad
en college verder te kunnen zetten op basis van een goed onderbouwd
stuk waarin alle argumenten kunnen worden gewisseld.

Dank u wel, meneer Boon. Kunt u blijven staan.

We gaan eerst kijken of er vanuit de commissieleden
vragen aan u zijn.

Mevrouw Van der Werf, de heer Rutten, de heer Huisman,
mevrouw Visser, de heer Hercules. Dan gaan we daarmee beginnen.

Dank u wel. En de heer Polderman, die had ik over het hoofd gezien.

Dat lossen we op door te beginnen met de heer Polderman.

Dank u, voorzitter. U heeft het onder andere
over logies met ontbijt, dat die niet in de telling worden meegenomen.

Nu is het zo dat we sinds de jaren '60 al op Texel logies met ontbijt hebben,
waardoor we toendertijd al die slaappleatsen in gebruik hadden.

Er wordt een telling gemaakt aan de hand van de bedden
die geregistreerd staan. Logies met ontbijt in principe niet.

Denkt u dat daar zoveel verschil in is met hoe het toen was en hoe het nu is?

Dat er zoveel logies met ontbijt bijvoorbeeld zijn bijgekomen
ten opzichte van die jaren terug? -Dank u wel. Gaat uw gang.

Het eerlijke antwoord is natuurlijk nee. Er werd toen niet geteld
en er wordt ook nu niet geteld. Het antwoord is nee,
daar kan ik geen inzicht en geen antwoord op geven.

Als we de registraties nemen die er nu liggen
en de discussie die nu plaatsvindt, dan gaat het
over een fors aantal slaappleatsen. -Dank u wel. Mevrouw Visser.

Die 43.000 die u net noemde wordt iedere keer vergeleken
met de norm van 45.000. Op het moment dat je daadwerkelijk
slaappleatsen gaat tellen en registreren, dan zul je ook niet
meer kunnen vergelijken met die norm van 45.000.

Wat is het effect? Er is al beleid dat er geen slaappleatsen meer bijkomen.

Er is al beleid dat er geen slaappleatsen meer verplaatst kunnen worden.

Op het moment dat je daadwerkelijk gaat tellen,
zul je ook een nieuwe norm moeten afspreken.

De heer Boon. -Dat is denkbaar.

Ik sluit dat niet uit. Dat is natuurlijk aan de raad.

Ik denk dat je moet beginnen met zuiver te weten hoe je precies telt.

Dat is het begin van dit verhaal. Wij hebben ons niet gebogen
over de verdere consequenties daarvan. Dat is weer een ander verhaal.

Je moet beginnen bij je telmethode. Die moet goed en duidelijk zijn.

Dank u wel. Verduidelijkende vragen, de heer Rutten.

Dank u, voorzitter. Meneer Boon, u heeft het over de slaappleatsennorm
en u heeft het over overschrijdingen van de norm.

Volgens mij is de uitleg van het college dat het een gemiddelde bezetting is.

Je hebt twee kampeerplekken. Op de ene een gezin met drie kinderen,
dus vijf personen. Op de andere iemand die in zijn eentje op fietsvakantie is.
Gemiddeld genomen zijn dat drie mensen per kampeerplek.

Ik meen in uw woorden te horen dat u het interpreteert
als een maximum van vijf bedden per zomerhuisje.

Klopt die constatering? -Dank u wel. Meneer Boon.

Ik zou zeggen: lees vooral de normensystematiek
van de gemeente. Daar staat precies in hoe je het moet hanteren.

Kamperen gaat per kampeerplek, drie slaappleatsen worden daar gerekend.

Voor een zomerhuis worden er vijf genomen. Een hotel twee,
enzovoort. Onze stelling is: dat is allemaal wel aardig,

maar weten we inderdaad dat het gemiddelde -
dat was één van de dingen die ik net zei - zo klopt?
Is een zomerhuis gemiddeld vijf? Er is sprake van nogal wat zomerhuizen
die acht bedden tellen. Er zijn er ook die er vier hebben.
Maar of dat tegen elkaar wegvalt, dat is maar zeer de vraag.
Dank u wel. De heer Hercules. -Voorzitter, wonderwel
een aanvulling op mijn fractievoorzitter. Het vervolg van die vraag.
We hebben nu een beddenstop. Er zijn maximaal 45.000 plaatsen.
De beddenstop... Er zijn natuurlijk altijd rechten
die al bestaan en daar komen nog steeds nieuwe huizen uit voort.
U begon daarnet heel mooi met: meten is weten.
Dat ben ik helemaal met u eens. Wat is uw handelingsperspectief?
Wat gaan we doen als we echt een grens overgaan?
Gaan we die bedden dan schrappen, en bij wie gaan we die schrappen?
U zegt nu daar geen plan voor te hebben, maar je gaat niet voor niets stellen.
Het is niet meten is weten is vergeten. Wat is uw plan?
Ik vind het niet een heel verduidelijkende vraag,
eerlijk gezegd. Laten we toch een poging wagen.
Ik geloof dat sinds de jaren '70 deze gemeente heeft vastgesteld
dat 45.000 de max is. Daar ligt een bepaalde gedachte achter,
en dat is: de druk op Texel kan niet veel meer
en niet veel groter zijn dan veroorzaakt door die 45.000 slaapplekken.
Ik zou bijna zeggen: volle stop. Meer dan 45.000 slaapplekken
kunnen er niet worden uitgedeeld of kunnen er op Texel niet bestaan.
Conform het eigen beleid van de raad. Met andere woorden, als je goed telt
en je komt uit op 50.000, dan heb je
5.000 te veel, plat gezegd.
Als je nu zou constateren dat het eigenlijk wel meevalt,
we kunnen er wel 50.000 of 60.000 hebben, dat is een hele andere discussie.
Dank u wel. Mevrouw Van der Werf. -Dank u, voorzitter.
Als je bijna aan het eind bent, dan zijn alle vragen
al voor je weggenomen. Ik wil in ieder geval
de heer Boon bedanken. Texels Belang heeft dit punt
ook al een tijdje op het verkiezingprogramma staan.
Dank u wel. -Dan heeft de heer Huisman
het helemaal moeilijk, want hij is de allerlaatste.
Dat valt wel mee. Meneer Boon, u begint met een disclaimer
in uw opsomming, in uw verhaal. De vraag aan u is: hoe zorgvuldig
vindt u zelf dat de Stichting Kernwaarden Texel
deze opsomming van cijfers heeft genoteerd?
Gaat u gang. -Wij hebben dat naar beste weten
en kunnen gedaan, maar zijn niet achter elke caravan
of villetta of luxe bungalow gaan kijken of het aantal slaapplekken
daarin conform de norm is. Wat we wel hebben gedaan,
is de wereld aan websites bekeken. Hoe worden dingen aangeboden?
Dan zie je dat in de markt zaken duidelijk boven
de gestelde norm worden aangeboden. Vervolgens kunnen wij zeggen
dat we een aantal RO'tjes, zoals dat plat heet,
die ook voor vijf bedden staan, zien we dat er nogal wat zijn
dat zodra de eerste verbouwing plaatsvindt deze zo worden verbouwd
dat ze zes plekken kunnen hebben. Daar hebben we het verder
helemaal niet over gehad. Die hebben we niet allemaal uitgezeefd
om apart te kunnen opnoemen. Er zit zeker nog een potentieel in
van plaatsen die boven de norm zijn. -Dank u wel.
Sorry, daar komt nog een vervolgvraag. Gaat uw gang.
De VVD is nog niet klaar. Waarom ik u die vraag stelde...
U zult begrijpen dat wij in onze achterban ook wat logieverstrekking hebben.
We hebben bij een aantal navraag gedaan of de genoemde aantallen

die u schetst in uw stuk overeenkomen met wat u heeft geschetst.
Ik moet zeggen, dat heeft toch wat wenkbrauwen opgetrokken.
We zien in de stukken namelijk ook wat dubbel vermelde verzamelnamen,
en dito slaappleatsen. Vandaar mijn vraag.
Een andere vraag. Bij verblijfsrecreatiegebouwen
heeft u op pagina 26, bijlage 4A, een kolom opgenomen
die luidt 'meer slaappleatsen dan de norm'.
Heeft u onder hetzelfde hoofdstuk ook overwogen
om een kolom op te nemen getiteld 'minder slaappleatsen dan de norm',
met een opsomming van verblijfsrecreatieve gebouwen
waar minder slaappleatsen worden gehouden dan de normtelling aangeeft?
Richting afronding. Kunt u hier nog een antwoord op geven?
Ik zie de heer Berger ook met een vraag, die pakken we ook nog even.
Nee, eerst de heer Boon. -Heantwoord op die vraag is: nee,
dat hebben we niet overwogen omdat het veel te veel werk is
om per bungalowpark te kijken wat de samenstelling is van de villetta's,
luze bungalows, zomerwoningen, en hoe je ze allemaal wil noemen.
In welk luzeniveau en welk aantal slaappleatsen per type
dan wordt aangeboden. De uitwerking van die discussie
laten we graag aan een vervolgsituatie over.
Daar kunnen we het direct met elkaar over hebben.
Meneer Berger, ik geef u het laatste woord.
Dank u wel, voorzitter. In de eerste plaats wil ik opmerken
dat wij vinden dat de notitie van de Stichting Kernwaarden Texel
een prima overzicht geeft van de huidige stand van zaken
rond het aantal toeristische slaappleatsen.
Wij zijn blij met de aanbevelingen en voorgestelde verbeteropties,
zoals bijvoorbeeld de digitale nachtregistratie.
Ik vind dat we blij mogen zijn met de inzet van betrokken inwoners
die dit belangrijke dossier op de voet volgen
en er deskundigheid aan toevoegen. Dit gaat overigens ook op
voor de bijdrage van de klankbordgroep, wat later aan de orde komt.
Wat ik aan de heer Boon wil vragen: u legt nogal de nadruk
op het aantal slaappleatsen, of dat nou 45.000 is of 47.000 of 44.000.
Eerlijk gezegd vind ik dat niet eens zo belangrijk.
Het is volgens ons al lang duidelijk dat we op die 45.000 zitten,
dan wel er overheen gaan schieten in de nabije toekomst.
Mijn vraag is of u 45.000 een belangrijk getal vindt?
Of is het belangrijker om ook te kijken, in termen van druk op Texel,
hoe vaak en hoe lang die slaappleatsen werkelijk benut worden?
Het hele jaar door hebben we een aantal van miljoenen toeristen.
Wat vindt u belangrijker? Het aantal slaappleatsen
of het aantal mensen wat ons eiland bezoekt
en op het eiland aanwezig is? -Gaaf uw gang, meneer Boon.
Uiteindelijk is dat natuurlijk het aantal mensen
dat permanent gebruik maakt van een verblijfsrecreatieve voorziening.
Dat betekent zich daadwerkelijk op een slaappleats
bevindt die - dat is bij verblijfsrecreatie
nu helemaal zo, en zeker als het gaat om de villetta's
en de bungalows en de stacaravans - die hebben de mogelijkheid
om jaarrond benut te worden. Juist die jaarrond benutting
veroorzaakt druk. De druk die op dit moment uitgaaf
van 45.000 bezette slaappleatsen is vele malen groter
dan van de 45.000 slaappleatsen die ooit werden benoemd als de norm
die nog voldoende draagkracht voor Texel heeft.
Dank u wel.
Ik zie nog twee mensen die hierna komen. Dan wil ik proberen af te ronden,
zodat we samen in discussie kunnen gaan. Mevrouw Van de Wetering

en de heer Hoogerheide. Meneer Hoogerheide.

Ik krijg het eerste woord. Prima, dank u wel.

Meneer Hoogerheide, wilt u een vraag stellen aan de heer Boon?

Oké, gaat uw gang. -Graag wat rust in de tent.

Meneer Boon, ik snap uw betoog. Ik kan een deel volgen, als u zegt het aantal bedden. Wij hebben om wat voor reden

dan ook eens een besluit genomen om de bungalows

van 75 naar 100 vierkante meter te doen. Daar hebben wij ons onvoldoende gerealiseerd dat het ook zou kunnen leiden tot meer bedden.

Ik denk dat uw conclusie daarin juist is. Vraag aan u is:

als ik alles overlees, stelt u dan voor om naar een forfaitair systeem te gaan ten aanzien van de toeristenbelasting? -Dat is een vraag van hele andere orde, waar wij ons totaal niet over hebben gebogen.

Daar ben ik blij mee, want dan kunnen wij nu dit stuk afronden.

Dan kunnen wij u hartelijk bedanken voor uw inbreng.

U kunt de discussie vanaf de publieke tribune verder gaan volgen.

Dank u wel.

Dan kunnen we nu overgaan naar de inhoudelijke bespreking met elkaar. We gaan beginnen met een inventarisatie.

Dan kan ik in ieder geval bij mevrouw Koot aangeven dat zij al een aantal vragen richting het college heeft gesteld.

Die kunt u direct nog een keer stellen wanneer u aan het woord bent.

Ik zie mevrouw Van de Wetering, de heer Berger, de heer Huisman, de heer Rutten.

Dat is voor de eerste ronde? Oké, dan laten we dan eens aan de achterkant beginnen. De heer Rutten, gaat uw gang.

Dank u, voorzitter. De Stichting Kernwaarden heeft veel tijd en energie gestoken in het tellen van bedden en het inventariseren van wat aanwezig is. Mijn vraag aan het college is: u doet veel, maar telt u daadwerkelijk bedden?

Wethouder, wilt u ze allemaal achter elkaar of één voor één?

Dan graag de heer Berger. -Dank u wel, voorzitter.

Er zit een kenwaarde die pleit voor het realiseren van een digitaal nachtregister dat inzicht geeft in het aantal toeristen dat op Texel overnacht. Mijn vraag is: heeft het college voornemens om dat inderdaad te realiseren? Op welke termijn zou zoiets kunnen gaan werken? -Dank u wel. De heer Huisman.

Dank u, voorzitter. Eerst een vraag aan het college.

Misschien kom ik straks nog even terug aan enkele vragen aan de mensen die de brief op de agenda hebben geplaatst. Het Texelkaartje met registratienummers. Het geeft een wat diffuus beeld.

Datzelfde hebben wij ook geconstateerd in het rapport van SKT, ondanks dat ik er meteen bij zeg dat ze een monsterklus hebben gehad om een en ander uit te zoeken. Wij zien daar toch grote verschillen.

Dat zien we ook op het Texelkaartje terug. Iedereen op Texel kan een registratienummer aanvragen, hebben wij geconstateerd, terwijl wij hadden verwacht dat degenen die een bed and breakfast hebben op een woonbestemming in aanmerking zouden moeten komen voor zo'n registratienummer. Op bestemde gronden van vakantieparken zien we registratienummers geregistreerd staan, of bij maatschappelijke panden of bij dienstwoningen.

Volgens mij zou het toch moeten zijn dat als iemand een registratienummer aanvraagt voor het houden van B&B, dat dan ook getoetst wordt of die persoon in aanmerking komt.

Zelfs Woontij-woningen mogen een registratienummer aanvragen, terwijl Woontij in zijn bepalingen heeft staan dat het niet is toegestaan. Er komt een heel diffuus beeld,

en dat lijken enorme aantallen met extra slaappleatsen waarvan ik zeg: een heel groot gedeelte zou een registratienummer niet mogen aanvragen. Maar kennelijk gebeurt dat wel, dus ik ben heel benieuwd hoe dat gaat worden opgelost. Dank u wel. Ik zat hier gisteren zelf ook mee en ik denk: even kijken of ik het ook kan aanvragen. Dat ging heel soepel. Ik heb niet op de laatste bevestiging gedrukt. Dan mevrouw Van de Wetering, gaat uw gang. -Als ik alle rumoer alweer hoor in de raadzaal, en bijvoorbeeld ook de opmerking van meneer Huisman... Het is helemaal niet duidelijk wie of wat, en waar. Mensen vragen zelfs op huizen van Woontij bepaalde registratienummers aan. Dat is trouwens alleen voor de bed and breakfast, want volgens mij hoeven de grote parken en dergelijke helemaal niet precies op te geven hoeveel slaappleatsen ze hebben. Die worden via de normtelling gedaan. -Een interruptie. Ik moet dat toch even corrigeren. Kijk het Texelkaartje er eens op na. Er zijn ook particuliere eigenaren van vakantiehuisjes op een parkje. Kijkt u het Texelkaartje maar eens na, klikt u daar eens op. Dan komt u tot de ontdekking dat op een vakantiepark, waar een bestemming op zit voor recreatie met vijf norm slaappleatsen, daar zit opeens een registratienummer met B&B. Dat is heel vreemd, dat klopt niet. -Gaaf u verder. Dank u wel. Ik zei net al dat ik het helemaal met u eens was dat er een heleboel onduidelijkheid bestaat. Vandaar dat dit rapport van Stichting Kernwaarden Texel door ons zeer wordt gewaardeerd. Wij hebben als D66 ooit een voorstel ingediend, dat ook aangenomen was, om alle slaappleatsen daadwerkelijk een keer te tellen. Dat is toen aangenomen. Er is ooit een rib over gekomen dat het toch niet haalbaar was. Wat ik nog steeds een heel vreemd verhaal vind, want de bed and breakfasts hebben ook een registratieplicht gekregen. Ik zie nog steeds niet in waarom niet iedereen op Texel eigenlijk een registratieplicht zou kunnen krijgen, inclusief de grote parken. Het rapport doet bij mij in ieder geval een reactie op van: college, kijk hier eens wat beter naar. Zoals PvdA dan zei: wat maakt die norm nog uit? Die norm maakt wel uit, want daar hebben we ons beleid aan opgehangen. Daar zijn al onze faciliteiten op berekend. Wat er nu gebeurt, en wat de ervaring is op Texel op dit moment, is dat men de drukte als steeds meer ervaart. Er is dus wel degelijk iets veranderd sinds de jaren '70 en nu. We hebben toegestaan dat huizen groter zijn geworden. Allerlei zaken tellen mee. Ik roep het college eigenlijk op, en dat is ook mijn vraag aan het college: wat gaat u doen met dit rapport? Dank u wel. Ik zat te wachten op deze laatste zin. Mevrouw Koot, aan u de eer om uw eerder gestelde vragen te herhalen. Dank u. De heer Boon gaf zelf aan dat hij aan de raad voorstelt om een uitgebreide reactie van het college op de brief te vragen. Ik wil die vraag dus doorleggen naar het college. Als raadslid ben ik erg benieuwd naar een uitgebreide reactie van het college op de ingebrachte punten in de brief. In de raad zelf wordt al gezegd: wat is uw reactie op de brief? Meerderen zitten op dat antwoord te wachten. Het handigst is, denk ik, om naar aanleiding van de reactie nog een keer een agendapunt te maken. Dat zal misschien een beetje lastig worden. -Mevrouw Koot,

zullen we aan het eind beslissen wat we hier verder mee gaan doen?

Oké, dan ga ik nog één vraag neerleggen. Klopt het, zoals gesteld in het rapport van SKT, dat de systematiek van de gemeente niet op orde is en dat er onvoldoende uitvoering van de motie van de gemeenteraad is geweest?

Dat is één van de belangrijkste bevindingen van SKT.

Dat is een vraag die ik aan het college wil geven.

Dank u wel. Dan kijk ik naast mij wie hier de gelukkige is.

Mevrouw Van der Werf, ik had u nog niet gezien. Gaat uw gang.

Dank u, voorzitter. Wij ondersteunen de vraag

van mevrouw Van de Wetering van D66. We zijn heel benieuwd

wat het college hiermee gaat doen. -Dan gaan we dat nu vernemen, hoop ik. -Voorzitter, dank u wel.

Toen ik het rapport in ontvangst genomen heb op een woensdagochtend om half negen, twee weken geleden, geloof ik, van de Stichting Kernwaarden heb ik al gezegd, nog voordat het college daar iets van kon vinden:

"Ik ben heel blij met het rapport, omdat het de discussie opnieuw agendeert."

De tweede opmerking was dat ik gelijk naar de tabel heb gekeken

en gekeken heb welke zij meetellen in de systematiek

die bij ons niet in de systematiek zitten. Die heb ik eraf gehaald.

Dan stel ik vast dat het verschil tussen de gemeentelijke telling en de telling van Stichting Kernwaarden lager is dan één procent.

Dan denk ik dat we het prima gedaan hebben.

Dat is één opmerking. Daarmee poets ik alle vragen

die gesteld zijn echt niet weg. Maar de orde van grootte

van de registratie, daar hoeven we niet zo ingewikkeld over te doen.

Voorzitter, dan kom ik op de vraag van de motie.

Dit college heeft hopelijk vier jaar de tijd om hieraan te werken.

We zijn halverwege. We hebben in oktober van 2022

een factsheet met alle cijfers en de interpretatie ervan op tafel gelegd.

We hebben daarin ook gezegd dat het sluitstuk van de beddentelling wat ons betreft moet liggen in de digitale nachtregistratie.

Dan weet je precies per nacht hoeveel bedden

er daadwerkelijk beslapen worden. Daar kan je vervolgens op sturen.

Dat doet Amsterdam ook. Amsterdam zegt: als er in oktober

x miljoen overnachtingen geweest zijn, dan gaat daarna of de deur dicht of de toeristenbelasting omhoog.

Pas als je dat weet, kan je in de loop van het jaar sturen op de drukte. Het college is hiermee bezig.

Het college vindt dit een erg serieus rapport, maar

wij willen daar wel een stukje ontmythologisering op toepassen.

Er komt op enig moment een goede reactie op dit rapport.

We zijn ook bezig met een pilot met de digitale nachtregistratie.

Dat moeten wij op dit moment op vrijwillige basis proberen overeen te komen met de sector. Dat is niet makkelijk.

Misschien komen we op een gegeven moment bij u terug om daar een verplichte deelname voor te regelen,

want dan kunnen we tenminste door. Samenvattend is dat het rapport.

Blij dat het er is. We kunnen de discussie daarin voortzetten.

Ik durf u geen termijn te noemen waarop wij

met een inhoudelijke reactie komen, want we hebben eerst

nog een aantal andere dingen te regelen. Dit heeft volle aandacht van het college.

Nu ga ik de vragen langs. Telt u daadwerkelijke bedden?

Dit zegt de heer Rutten. Nee, wij tellen niet daadwerkelijk

de bedden. Wij hebben een planologische beddenregistratie.

Die bestaat uit een aantal elementen. Eén is: hoeveel

liggen er planologisch op het perceel? Twee is: hoeveel mogen er per hectare?

Drie is: wat is de oppervlakte van de gebouwen waarin ze mogen liggen?

Dat hebt u geregeld in uw beleid. Daar valt van alles aan te verbeteren en te verfijnen, maar dat is het beleid wat u hebt vastgesteld, en wat wij juridisch uitwerken en handhaven.

Dan digitaal nachtregister, daar voor de heer Berger naar.

Dat heb ik benoemd. Dan de Texelkaart.

Dat klopt, meneer Huisman, de Texelkaart is nog niet volledig.

Sterker nog, wij hadden het voornemen om hem per kwartaal te updaten.

Wij weten dat er op een paar plekken een dubbeltelling zit, zoals u hem ook zelf verwoord hebt. Wij wachten tot we menskracht, handjes, hebben om dat eindelijk goed te gaan organiseren.

Achter de schermen is dat veel werk. Het staat op de lijst van dingen die we moeten doen, dus het komt eraan. Ik durf u alleen geen termijn te noemen.

Het probleem is gesignaleerd en we proberen dat recht te zetten.

Dat is dat antwoord.

Volgens mij heb ik verder de vragen in hoofdlijnen verteld.

Ik wil nog één opmerking maken naar aanleiding van de vraag van de heer Hercules. Ik denk dat het precies de goede vraag is die ook de raad zich moet stellen. Stel dat je het zou weten, wat ga je vervolgens doen? Als je logisch doordenkt, die 45.000 - ooit was het 47.000 - is bedacht in 1970 toen de vakantiepiek acht weken was.

Dus dit en dan twee maanden zo, en dan weer zo.

Nu is de vakantiepiek minstens tien maanden lang, dus dat gevoel van drukte is niet zo gek. Die duurt veel langer en je krijgt nauwelijks tijd om adem te halen op dit eiland.

Als je daarop doordenkt en je denkt aan een ander perspectief, dan moet je misschien nagaan of die 45.000 niet te hoog is.

We hebben er geen instrumenten voor om daar op dit moment op te sturen.

Dat is de vraag die u op enig moment op tafel krijgt.

Hoe gaan we dat doen? Tot zoverre, voorzitter.

Ik zag drie vingers die graag hierop wilden inhaken.

Dat waren mevrouw Koot, de heer Huisman en de heer Berger.

Meneer Berger, wilt u beginnen? -Dank u wel, voorzitter.

De wethouder heeft gezegd dat het digitaal nachtregister de aandacht heeft. Ik heb ook gevraagd op welke termijn dit zou kunnen werken. Ik vraag me af op welke termijn er zicht op is dat dit een verplichtend karakter heeft, en ook cijfers gaat opleveren waar wij iets mee kunnen.

Iets concreter wilde ik het daarover hebben.

Wat betreft de drukte die u opnoemt, over tien maanden, daar komen we straks op terug bij het verhaal over bed and breakfasts in hoofdstuk drie van het parapluplan.

Met name over de mogelijkheden van een vergunningstelsel.

Dan kan je pas echt aan knoppen draaien. -De heer Huisman.

Dank u, voorzitter. Ik zou de tip willen meegeven aan de heer Berger: kijk eens op Cadeau Texel.

Daar is een graadmeter over bezettingsgraad van slaapplekken op Texel. Die wordt per week bijgehouden.

Doe daar uw voordeel mee. De enige vaststelling die ik nog wil doen naar aanleiding van de registratienummers, de aanvraag. Ik merk hierbij op dat daardoor een diffuse beeld ontstaat over het aantal slaapplekken dat we kennen, met name door het Texelkaartje.

Ik vraag me af of je het Texelkaartje, als het zo moeilijk en ingewikkeld is - ik weet dat er veel manuren in gaan zitten - nog in stand moet houden.

Dank u wel. Mevrouw Van de Wetering. -Dank u, voorzitter.

Naar aanleiding van wat de heer Huisman hiervoor zei.

Niet deze keer, maar daarvoor. Er werd bij de registratienummers gesproken over woningen van Woontij. Wethouder, dat is op z'n minst een stap die heel snel genomen zou moeten kunnen worden,

om daar eens naar te kijken. -Dank u wel. Mevrouw Visser.
Dank u wel. Ik had een vraag aan de portefeuillehouder.
We hebben nu al het beleid dat er geen bedden meer bij kunnen komen, alleen in geval van oude rechten, en dat er geen bedden verplaatst kunnen worden. Is er beleid dat nu, uitgaande van de normtelling, niet gemaakt of uitgevoerd kan worden, maar wel op het moment dat we daadwerkelijk getelde bedden hebben? -Wethouder.
Dat is een vraag waar ik met ambtenaren over moet nadenken.
Wat is de status van de daadwerkelijk getelde bedden, als je het al zou weten? Zijn die vandaag precies zoveel als volgende maand? Daar zitten allerlei onzekerheden in.
Op die vraag komen we terug op het moment dat wij reageren op dit rapport.
Dan heb ik nog drie vragen staan. De planning van het digitaal nachtregister. Wij hadden in de planning staan dat wij vorig najaar een eerste proef zouden doen. Dat is nog niet gelukt.
Ik hoop dat het dit jaar wel lukt om met een deel van de sector de proef te doen met het digitale nachtregister.
Even voor uw beeld, voor de grote spelers is dat een fluitje van een cent. Dat is backoffice, een knopje omzetten in de software.
Dan worden de gegevens automatisch elke nacht doorgezet naar een digitaal nachtregister. Het probleem zit juist in de kleinere aanbieders, want die doen dat soms nog in een Excel-sheet of in een schriftje. Die moeten een handzaam middel aangereikt krijgen dat zij via een website elke dag kunnen invullen.
Wij hebben zoveel gasten die bij ons slapen.
Daar moeten wij de sector in meekrijgen. Zolang dat vrijwillig is, moeten we daar tijd in steken om dat te doen.
Dat is die opmerking. De opmerking van de heer Huisman over Cadeau Texel met zijn bezettingsgraad.
Voor zover ik die heb begrepen is dat een extrapolatie van een beperkt aantal accommodaties die je doorvertaald naar alle accommodaties. Daar zou ik precies van willen weten of de doortelling daarvan betrouwbaar genoeg is.
Dan weet je het pas precies. Woontij, dat is de laatste vraag.
Iedereen die een contract met Woontij heeft, weet dat die het niet mag onderverhuren, ook niet aan toeristen.
Het is niet aan de gemeente om die te handhaven.
Dan mevrouw Koot. Dan wil ik u in ieder geval vragen om de vraag die u aan het begin gesteld heeft...
We moeten richting een afronding. Oké, dan gaan we die ook opschrijven.
Mevrouw Koot zat al een tijdje te wachten. Ik wil u het woord geven.
Vooral de vraag die u aan het begin stelde, of u die ook wilt meenemen, namelijk: hoe gaan we hiermee verder?
U heeft het op de agenda laten zetten. Dank u.
Dank u voor de tip, voorzitter. Die geef ik bij deze als slotvraag mee.
Daarvoor wil ik aan de wethouder vragen of die zich ervan bewust is dat de bezettingsgraad van bedden gaat over hoeveel gebruik er wordt gemaakt. Dat is iets heel anders als de potentie die we hebben aan bedden. Ook met een nachtregister, als het zou lukken, telt u de daadwerkelijke overnachtingen.
Het punt wat we als raad hebben: hoeveel potentie hebben we nog op het eiland liggen? Ik zal het heel eenvoudig uitleggen.
Je hebt allemaal bungalows van vier bedden en die worden voltallig benut 's nachts. Nachtregister vier bedden.
Die bungalow wordt vergroot tot een achtpersoonshuisje, dat mag.
Dan kom je tot de ontdekking dat er een groeipotentie op het eiland aanwezig is. Als je in eerste instantie alleen

die vier bedden telt in het nachtregister, zal je over vijf jaar zien dat er een heel ander aantal overnachtingen gaat komen kijken. Dat is het punt van het verschil tussen bezetting of echt aanwezige bedden. Dat zouden we uitgezocht willen hebben. Dat is de vraag die ik nog aan de wethouder wil meegeven. Wat gaat u doen met wat er nu aangekaart is? Wat doet u met het verschil tussen daadwerkelijk beslapen en potentie aan bedden die er nog staan? -Ik denk dat het slim is dat ik mevrouw Van de Wetering nog even het woord geef. Dat lijkt me wel. Dank u wel, voorzitter. Ik wil reageren op de wethouder. Ik vind het heel vreemd dat u zegt dat het verhuren van Woontij huizen alleen een zaak van Woontij is. Het is heel simpel om binnen dit ambtelijk apparaat de huurwoningen van Woontij bij wijze van spreken rood te zeggen. Als ik in een Woontij-woning woon en ik vraag een registratienummer aan, dan zou ik hem niet moeten kunnen krijgen van de gemeente. Nu kan ik hem wél krijgen van de gemeente. Dat is heel raar, want het registratienummer is het verplichte aspect. Die moet je hebben en dan mag je logies met ontbijt doen. Daarvoor heb je een registratienummer nodig. Het is heel simpel dat de gemeente die huizen kan blokken bij een aanvraag. Nu hebben mensen bij Woontij een registratienummer. Dat vind ik heel raar. -Wethouder, kunt u vooral de vragen van mevrouw Koot oppakken? Als u een aanvulling voor mevrouw Van de Wetering heeft, prima. -Voorzitter, ik denk dat het uiteindelijk de verantwoordelijkheid is van de huurder bij Woontij. Wij zullen een behoorlijk privacyprobleem moeten oplossen om de actie te doen die u nu voorstelt. Die is tamelijk tricky. De tweede opmerking betreft mevrouw Koot. Het verschil tussen bezettingsgraad en potentie is mij erg duidelijk, al voordat u dat uitlegde. Dank u wel daarvoor. Dat is precies het punt waarom wij zeggen dat wij precies willen weten hoeveel bedden er daadwerkelijk beslapen worden. Dat is wat je kunt meten. Dan weet je ook waar eventuele problemen veroorzaakt worden. Dat kun je correleren aan drukte-ervaring van mensen op een bepaalde plek op het eiland en bij bepaalde activiteiten. Dan pas kan je handelingsperspectief vaststellen als raad. Voorzitter, ik stel voor dat we dit nu beëindigen. In de reactie waarmee wij op enig moment bij u terugkomen op dit rapport, zullen we de goede vragen proberen te definiëren, voor zover wij dat kunnen. Dank u wel. Ik wilde namelijk voorstellen om het college te vragen dit onderwerp te agenderen op het afstemmingsoverleg en het dan opnieuw in de commissie te laten komen. Als het antwoord klaar is uiteraard, niet eerder. Ja, want u bent zich ervan bewust dat ik beslist geen termijn genoemd heb. Dank u wel. Kunnen we hiermee instemmen? Dank u wel. Dan kunnen we nu naar het echte hoofdstuk

6 Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

van deze commissievergadering: het paraplubestemmingsplan verblijfsrecreatie naar aanleiding van het toeristisch toekomstplan. Dan de beroemde inleiding: Met de vaststelling op 22 september 2021 van het toeristisch toekomstplan, heeft de raad ook besloten

dat er een paraplubestemmingsplan zou worden opgesteld.
Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen
uit het toeristisch toekomstplan meegenomen worden
die vragen om aanpassing of aanscherping. De gemeenteraad heeft op 14 december 2022
besloten het ontwerp parapluplan, inclusief het verwerkend amendement
'diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen.
Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken gedurende de termijn van de inzagelegging.
Er zijn 115 zienswijzes ingediend. De zienswijzes en reacties daarop
zijn opgenomen in de nota van zienswijze. De zienswijze leidde tot aanpassing
van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen leidden tot het voorstel
van het college om het paraplubestemmingsplan
gewijzigd vast te stellen. Bij dit onderwerp
hebben we acht insprekers. De spelregels heeft u net kunnen zien
bij Stichting Kernwaarden Texel. Vijf minuten spreektijd.
Na vier minuten probeer ik een seintje te geven.
De commissieleden kunnen - als u klaar bent,
dus blijf even staan - verduidelijkende vragen stellen.
Dit is een hele belangrijke voor de commissieleden.
Wanneer er vragen zijn die u niet aan de inspreker wil stellen
als verduidelijkende vraag, maar een vraag
aan het college,
dan verzoek ik u die te noteren en deze na alle insprekers te stellen.
Kunt u daarmee uit de voeten? Dan wil ik de heer Schilling vragen
om als eerste in te
spreken.
Gaat uw gang. -In deze genderneutrale tijd
maakt het allemaal niks meer uit. Geacht bestuur, voorzitter.
In 1980, 44 jaar geleden, was ik 17 en de trotse bezitter van een pipowagen.
De wagen stond gedurende het kampeerseizoen opgesteld
aan de rand van de duinen achter Den Hoorn.
De pipowagen werd vergezeld door een aantal tentjes
van de seizoensarbeiders van het bloembollenbedrijf van mijn vader,
en was samen met het tot keuken omgebouwde schuurtje een charmant,
tijdelijk zomerverblijf. Ik heb niet uitgezocht
of ons zomerkamp van toen paste in het in die tijd
vigerende bestemmingsplan. Ik heb in al die jaren
nooit een bezoek of brief gekregen met een verzoek
mijn kleine tractor voor de wagen te spannen
en op te hoepelen. Toen ik begin jaren '80 naar Amsterdam verhuisde,
nam ik mijn pipowagen mee en heb ik nog een jaar
of twee achter Artis gekampeerd. Ik werd 's ochtends vaak wakker
van het geschreeuw van de apen en van het getetter van de olifanten.
Na een mooie tijd in de hoofdstad ben ik recent terug in Den Hoorn
en heb ik een prachtige pipowagen gekocht. In het zomerseizoen
staat die achter de oude stolpboerderij als verblijf
voor mijn kinderen en vrienden, wanneer die langskomen.
In de winter staat de wagen in de schuur. De cirkel is rond, dacht ik bij mezelf,
toen ik de pipowagen met mijn tractortje het erf opreed.
Dat lijkt anders te liggen dan ik dacht, blijkt het nu.
Texel heeft de 40 jaar dat ik in Amsterdam woonde
en werkte niet stilgestaan. Het eiland heeft zich,
net als de rest van Nederland, voorspoedig ontwikkeld.
Veel dingen zijn verbeterd en veranderd. Er zijn minder tentjes
en meer zomerhuizen en hotels. Het toerisme is enorm toegenomen
en de druk die dat oplevert is duidelijk voelbaar.
In mijn beleving is de kern van het parapluplan
het beheersen van het aantal toeristen en overnachtingen op het eiland.
Het gaat over tienduizenden beschikbare bedden.

Daar komen er schijnbaar ongemerkt nog steeds meer bij.
In de circa tien pipowagens die het eiland rijk is,
bevinden zich een stuk of 20 bedden. De pipowagen is niet erg groot,
en de meeste wagens bieden slechts plek voor twee gasten.
De Caravans of de campers die daar volgens het voorstel
voor in de plaats gaan komen, zullen meestal vier
of zelfs zes slaapplekken hebben. Het verbieden van de paar pipowagens
zal dus een verdubbeling van het aantal bedden tot gevolg hebben.
Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Wat ik denk dat er is misgegaan
met de sympathieke pipowagen, is dat die in een aantal gevallen
getransformeerd is in een Pipo-bouwwerk. Sommige wagens gaan in oktober
niet meer de schuur in, maar blijven het hele jaar staan.
Er was geen haan die daarnaar kraaide. De wielen roesten vast,
er wordt een terras om de wagen getimmerd en soms zelfs vaste riolering aangelegd.
Zo ontstaan er in het buitengebied op een paar plekken recreatieve opstallen,
zonder dat daarvoor een vergunning verleend is.
Het is mijn inziens belangrijk om een verschil te maken
tussen een pipowagen en een Pipo-bouwwerk. Mijn betoog betreft de pipowagen.
Laat die paar pipowagens die netjes in de schuur staan van oktober
tot en met maart met rust. Laat ze in de zomermaanden
het buitengebied sieren met hun charme en sympathieke uitstraling.
Over smaak valt niet te twisten, maar er zullen veel mensen zijn
die vrolijk worden van een pipowagen en die liever in het buitengebied zien
staan dan een hagelwitte caravan met voortent
of een knoeperd van een camper. Laten we wegblijven van het gesteggel
of een pipowagen een kampeermiddel is of niet, en een gang naar de rechter
voorkomen. Gun dat handjevol pipowagens een coulanceregeling
of desnoods een uitsterfregeling. Dank u wel.
Meneer Schilling, hartstikke goed. Dank u wel.
Wilt u even blijven staan? Dan kijk ik rond
of er commissieleden zijn die een vraag hebben.
De heer Hoogerheide, de heer Rutten, de heer Polderman,
de heer
Hercules. Dan
graag beginnen met de heer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter.
Meneer Schilling, heeft uw pipowagen een trekhaak?
Jazeker, die heeft een dissel. -Dank
u.
De heer Polderman. -Dank u, voorzitter.
Ik vind het prachtig, een pipowagen. Het past heel mooi
in het buitengebied, denk ik. Bent u zich ervan bewust
dat in het nieuwe toeristische toekomstplan staat
dat er dadelijk helemaal geen vaste kampeermiddelen
meer mogen in het buitengebied? Kortom, of het nou een pipowagen is
of wat anders... We hebben blijkbaar in het nieuwe plan staan,
even voor ons allemaal, dat er dadelijk helemaal geen vast kampeermiddel meer mag.
De vraag was: bent u zich dat bewust? -Dat begrijp ik inderdaad,
dat we die semantische discussie hebben. -Dank u wel. Meneer Rutten.
Dank u, voorzitter. Meneer Schilling, u zei in uw betoog iets over uw pipowagen.
Ik wil dat graag echt duidelijk hebben. Hoe is uw pipowagen te verplaatsen?
Heeft u een telekraan nodig om hem op te tillen?
Kunt u dat vergelijken met een gewone tourcaravan?
De telekraan is niet nodig. Ik heb een heel klein trekkertje, 25 pk.
Die trekt mijn wagen de schuur in, of zelfs van het erf af.
Dank u wel. Volgens mij was de heer Hercules de laatste.
Meneer Schilling, dank voor uw inspraak. Ik denk dat wij
een positieve insteek hebben voor echte pipowagens.
Dat kan niemand ontkennen, denk ik. We zitten hier

in een bestemmingsplandiscussie. Ik heb een erg feitelijke vraag voor u. U had het over 10 pipowagens op het eiland die een ding vormen binnen dit bestemmingsplan. We lezen in de stukken dat er aan een aantal Pipo-wageneigenaars een toezegging is gedaan. Ik weet niet precies wat het is, een toezegging. Dat ga ik straks vragen aan het college. Is er aan u een toezegging gedaan, en weet u wat het is? -Ik heb daarvan vernomen. De toezegging is mij nog niet gedaan. Dat is ook de reden dat ik hier mijn betoog houd. -Dank u wel. Dan wil ik u hartelijk danken voor uw inbreng. Dan kunnen we naar de volgende spreker. Er staat mooi uitgeschreven mevrouw Kortmann-Groen. Dank u wel. Goedenavond, geachte voorzitter en leden van de commissie. Ik ben hier om uit te leggen waarom ik mijn zienswijze heb ingediend. Vorig jaar is het parapluplan ter inzage gekomen. Ik was daar onaangenaam door getroffen omdat ik ook, net als Oep, een pipowagen heb die wij ontzettend leuk vinden. Onze gasten vinden hem ook ontzettend leuk. Hij past volgens ons helemaal in wat Texel te bieden heeft. Het is een heel duurzaam ding, geen plastic caravan, et cetera. Te goeder trouw heb ik enkele jaren geleden een pipowagen op mijn erf bij mijn woning in het buitengebied geplaatst ten behoeve van de recreatieve verhuur van april tot november. Volgens het toen geldende bestemmingsplan werd een pipowagen als kampeermiddel gezien, hetgeen bevestigd werd door de gemeentelijke ambtenaren. In het vorige bestemmingsplan van 2013 staat: kampeermiddel, tent, tentwagen, camper, caravan, of dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel kan worden gebruikt als recreatief nachtverblijf en dat, gelet op zijn constructie, omvang en vorm is geschikt om te worden vervoerd. Dat lijkt mij een definitie van een pipowagen. Kampeermiddel bij een woning. Het is toegestaan te kamperen op het achtererf met één kampeermiddel in de directe omgeving van de woning. Het gaat hierbij niet om een vast kampeermiddel. Vast kampeermiddel werd net al genoemd. Definitie van een vast kampeermiddel: een stacaravan of een chalet die meerdere jaren op dezelfde plek blijft staan. Dit is niet van toepassing op een pipowagen. U merkt dat een pipowagen lastig is te kwalificeren. Is het een houten caravan, een kampeerwagen? Mijn pipowagen voldoet aan alle eisen van een kampeermiddel. Hij is gebouwd op een Miedema landbouwonderstel dat geschikt is voor vervoer over de weg. Het heeft dezelfde uitrusting als een tourcaravan. Het heeft een bed, koopgelegenheid, koudwaterkraan, en het is 14 vierkante meter groot. Echt kamperen dus. Het is zeker geen vast kampeermiddel of een bouwwerk. Een bouwwerk is namelijk een constructie die direct en duurzaam met de grond is verbonden. Wij hebben onze ziel en zaligheid gelegd in het bouwen van onze mooie pipowagen. Ik zou het vreselijk vinden om hem te moeten omruilen voor een lelijke caravan. De gemeente Texel worstelt met de term pipowagen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de pipowagen om onduidelijke reden niet meer als kampeermiddel gezien, maar de gemeente geeft toe dat zij eerder wel een pipowagen gelijk hebben gesteld aan een kampeermiddel. In de brief die wij vorig jaar op 2 maart van de gemeente Texel ontvingen staat het volgende: in het verleden blijken de regels voor pipowagens op verschillende wijzen te zijn uitgelegd.

Wij stellen vast dat de uitleg die onze medewerkers eerder over de pipowagen hebben gegeven niet juist is geweest. Ten onrechte hebben zij een pipowagen gelijkgesteld met een kampeermiddel, zodat deze in het kader van de regeling voor de plaatsing van een kampeermiddel in het buitengebied bij uw woning mag worden geplaatst gedurende het seizoen. Tot zover de term pipowagen. Maar dan: het gelijkheidsbeginsel is geschonden. De heer Hercules noemde het al even. Er zijn een aantal mensen met een pipowagen die blijkbaar een toestemming hebben gekregen. Ik werd zeer onaangenaam getroffen bij het lezen van de nota zienswijze van het parapluplan van februari 2024. Ik heb daar gelezen dat er door de gemeente een willekeurig onderscheid lijkt te worden gemaakt tussen pipowagens. De gemeente schrijft in de nota: in enkele concrete gevallen is aan te geven dat een pipowagen een kampeermiddel is, of daarmee gelijk is te stellen. In een aantal gevallen zouden er concrete toezeggingen zijn gedaan, of aannemelijk zijn dat dit gedaan is. Er zijn dus een aantal pipowagens die toestemming krijgen en anderen weer niet. Dat gaat in tegen het gelijkheidsbeginsel. De toezegging dat een pipowagen een kampeermiddel is die op het erf bij een woning in het buitengebied geplaatst kan worden, die in het verleden door de gemeente is gedaan, is in alle gevallen aannemelijk. Waarom zouden eigenaren anders hebben geïnvesteerd in een pipowagen? De gemeente is hier subjectief bezig. Alle gevallen zouden op dezelfde manier behandeld moeten worden. Deze toezegging kan niet anders dan gelden voor alle bestaande pipowagens, geen enkele uitgezonderd. Het gaat inmiddels maar om 10 pipowagens, dus waar gaat het over? In de basis gaat het hierom: een pipowagen die op het erf wordt verhuurd, het kan niet eenzijdig door de gemeente worden uitgesloten. Wat voor de een geldt, dat geldt ook voor de ander. Bestaande pipowagens vallen onder de toezegging of minimaal onder aannemelijke toezegging en kunnen dus conform het oude beleid blijven staan. Voor nieuwe pipowagens geldt nieuwe wetgeving. Het spreekt vanzelf dat alle eigenaren van de pipowagens een toezegging hebben gehad, schriftelijk of mondeling. Het werd immers door de gemeente uitgedragen dat een pipowagen gelijk was aan een kampeermiddel. Het risico op verlies van de investering zou te groot zijn om zonder toestemming een wagen neer te zetten. Het gaat hier om goed bedoelde burgers die in goed vertrouwen [onhoorbaar 01:12:13] van de gemeente destijds hanteerden, hebben opgevolgd. Het getuigt van onbehoorlijk bestuur om deze mensen te laten opdraaien voor het onduidelijke beleid van de gemeente. De gemeente heeft een fout gemaakt. Het mag niet zo zijn dat eigenaren van de pipowagens daar de dupe van zijn. Afronden? Dat vind ik heel knap. De afrondende zin. -Ik heb nog één klein dingetje. Ik vertrouw erop dat de gemeente de door hen gemaakte fout zal herstellen en dat zij de eigenaren van de pipowagens eerlijk zal behandelen en gelijk zal stellen door alle pipowagens toestemmingen te verlenen, en niet alleen een aantal daarvan. Op z'n minst zou de gemeente moeten overgaan tot een overgangsregeling, net als bij de bed and breakfasts is gebeurd. Ik dank u. En ik u. Als u de microfoon uitzet, dan is het nu de kans voor de commissieleden om een verduidelijkende vraag te stellen. De heer Hoogerheide. -Dank u

wel, voorzitter. Mevrouw, uw betoog was duidelijk.
Daar mankeert niks aan. Eén vraag blijft mij over.
Heeft u op basis van uw denkpatroon dat het een kampeermiddel is
een vergunning aangevraagd bij de gemeente om op uw erf
een kampeermiddel te mogen plaatsen, in welke vorm dan ook?
Kunt u antwoord geven? -Jazeker. Nee, meneer.
Een vergunning is niet nodig. Ik heb bij de gemeente wel geïnformeerd
of zij een pipowagen zagen als een kampeermiddel, en dat was zo.
Dank u wel. Ik heb in ieder geval mevrouw Van der Werf gezien
en de heer Polderman. Meneer Polderman. -Dank u, voorzitter.
In het nieuwe toeristische toekomstplan is ook een nieuwe
vaste kampeermiddelregeling opgesteld. Kan u zich daarin vinden, of zegt u:
dat is ook niet wat onder het vaste valt? -Gaat uw gang.
Een pipowagen valt niet onder een vast kampeermiddel.
Wat ik al zei, een vast kampeermiddel zoals het nu in het bestemmingsplan staat,
is een stacaravan of een chalet die meerdere jaren
op dezelfde plek blijft staan. Dat is niet het geval bij een pipowagen.
Die staat er het seizoen. Daarna gaat die in de opslag
of waar dan ook, maar die verdwijnt van de plek waar die stond.
Dank u wel. De heer Polderman. -Dank u, voorzitter.
Ik begrijp u heel goed. Ik zal alvast vertellen:
wij zijn zeker voor pipowagens. We zullen er ook zeker wat mee gaan doen.
Er staat in het toeristisch toekomstplan een nieuwe omschrijving
die ze willen gaan toevoegen aan het bestemmingsplan.
Die is net even anders, waarin staat dat het plaatsgebonden is,
en wel of niet verbonden aan de grond en dergelijke.
Heeft u die toevallig ook gelezen? Kan u zich daarin vinden?
Of zegt u: daar valt een pipowagen nog steeds niet onder?
Gaat uw gang. -Dat heb ik niet echt gelezen,
maar daar valt een pipowagen sowieso niet onder.
Een pipowagen is hetzelfde als een tourcaravan.
Het is een kampeermiddel. Het is echt kamperen.
Het is maar heel klein, heel primitief. Meer is het gewoon niet,
en het is verrijdbaar. -Dank u wel.
We constateren met zijn allen dat we een stevige semantische discussie
aan het voeren zijn. De heer Polderman. -Een allerlaatste vraag.
Nu wordt er ook onderscheid gemaakt dat dadelijk op andere terreinen
de kampeermiddelen groter mogen zijn dan zesenhalf meter.
Nu is het zo dat in het buitengebied voor de mensen
die daar een pipowagen hebben staan het nog steeds zesenhalf meter is.
Daar is geen verandering in gekomen. Vindt u het nodig dat het bijvoorbeeld
voor de kampeermiddelen buitengebied ook groter wordt?
Of zegt u: dit is prima, want dit vinden wij kamperen?
Dank u. Gaat uw gang. -Dit is prima.
Dit is voor ons kamperen. Onze gasten waarderen het echt enorm.
Dus het is prima zo, zoals het nu is. Zeker.
Mevrouw Van der Werf. -Dank u, voorzitter.
Mevrouw Kortmann, u heeft zelf eigenlijk al antwoord,
of het tenminste net gezegd. Mijn vraag was:
bent u misschien van mening dat de pipowagen
een voorloper is van de huidige tourcaravan
die achter de auto gekoppeld wordt? Daar heeft ze net zelf
antwoord op gegeven. -Dank u wel.
Dan wil ik u ook hartelijk bedanken voor uw inbreng.
De raad gaat kijken wat ze ermee kunnen. Dan gaan we verder
met mevrouw
Smit-Bakker.
Geachte voorzitter en raadsleden, graag wil ik uw aandacht vragen

voor het gebruik van privésanitair op onze boerencamping.
Sinds 2018 bieden wij vier plaatsen aan met privésanitair op de kampeerplaats zelf. Wij hebben hier destijds voor gekozen omdat ons gezamenlijk sanitairgebouw bestaat uit maar één toilet en twee douches. Het sanitairgebouw is in 2016 zo gebouwd doordat wij 14 ingerichte tenten verhuurden. Deze tenten beschikten allemaal over een toilet en een douche. Eén toilet was toen voldoende in het gezamenlijke sanitairgebouw. Helaas moesten wij stoppen met de verhuur van de ingerichte lodgetenten en één toilet op 15 kampeerplaatsen is te weinig. In het sanitairgebouw is het moeilijk aan te passen. Vandaar onze keuze toen voor privésanitair. Privésanitair bleek een goede keuze te zijn. Er was veel vraag naar, maar vooral door gasten met medische aandoeningen. Te denken aan toeristen die mindervalide zijn, gebruikmaken van een stoma, een katheter, of drains. Maar ook toeristen die in chemo ondergaan, COPD-patiënten, of mensen die geen of onvoldoende controle hebben over hun blaas. Zo kan ik nog veel meer ziektes of aandoeningen opsommen, maar dan verlies ik uw aandacht. Tijdens corona besloten we door de grote vraag naar de privésanitair nog twee sanitairs aan te schaffen. In totaal hebben wij zes plaatsen met privésanitair. De overige negen plaatsen maken gebruik van het gezamenlijke gebouw. Nu schrijft u dat wij sanitair privé mogen aanbieden in het gezamenlijke sanitairgebouw, maar niet op de plaats zelf. Mijn gasten kiezen juist voor de korte afstand tot het toilet en de douche. Hierdoor kunnen ze vaak nog kamperen, ondanks hun aandoeningen. Doordat een boerencamping kleinschalig is, is het ook betaalbaar voor ze. In 2021 hebben we controle gehad van de handhaver. Deze heeft de zes privésanitairs gezien en foto's gemaakt, maar er verder geen melding over gemaakt. In 2022 kreeg ik echter te horen van dezelfde handhaver dat we in overtreding waren en dat de zes sanitaire gebouwtjes weg moesten. Na een gesprek met dezelfde handhavers mocht ik tot 2023 de gebouwtjes plaatsen. In verband met het toeristisch toekomstplan is het opgeschort tot november 2024, volgens de handhaver. Zelf ben ik ruim 25 jaar werkzaam in de gezondheidszorg, somatische zorg, palliatieve zorg. Ik verleen vakantie zorg aan gasten over het hele eiland. Ik ken de problemen waarmee deze doelgroep regelmatig te maken heeft. Ik gun ze een kampeervakantie met zo weinig mogelijk zorgen. Dit kan ik aanbieden als wij op onze camping Noorderwaard Texel de zes privésanitairs mogen behouden op de kampeerplaatsen zelf. De privésanitairgebouwtjes zijn klein: twee bij één meter. Ik heb er twee, die zijn iets groter. Makkelijk verplaatsbaar met de trekker. Na het seizoen bergen we ze op in de schuur. Mijn vraag is: verplaatst u zich in deze doelgroep. Wat zal u doen als u van kamperen houdt en u komt wat te mankeren? Wat doet u dan? Mijn vraag is: alsjeblieft, mogen wij ik wil niet zeggen een uitzondering zijn, want er zijn we natuurlijk meer kampeerboerderijen, maar ik zou ze graag willen behouden. Vooral voor de mensen die minder valide zijn of andere dingen mankeren. Daar zijn er veel van. Ik heb er veel vraag naar. Dank u wel. Wilt u even blijven staan. Dan ga ik noteren wie er vragen voor u hebben. Mevrouw Koot, de heer Rutten. Mevrouw Koot,

gaat uw gang. -Dank u wel.

Ik vind het heel interessant dat u een speciale doelgroep probeert te voorzien van een kampeerplek. Ik heb meteen een hele praktische vraag. Vanwege het probleem van de verspreide toiletgebouwen op een terrein voor kamperen bij de boer. Is het mogelijk om ze met z'n vieren met de ruggen tegen elkaar aan te zetten, zodat ze eruit zien als één gebouwtje? Misschien dat op die manier een stuk van het probleem opgelost is. -Gaat uw gang.

Eigenlijk is ons kampeerterrein niet zo ingericht.

Op ons kampeerterrein staan de mensen allemaal aan de buitenzijde, dus dan krijg je een gebouw in het midden waar je caravans en tenten omheen zet. Ik vind het er niet mooier op worden, dat wordt rommelig. -Dank u wel. Meneer Rutten.

Dank u, voorzitter. Mevrouw Smit, dank voor uw heldere verhaal.

Ik heb één vraag, even voor mijn beeld. Die privésanitair gebouwtjes, is dat permanente bebouwing of staan ze daar ook buiten het seizoen?

Je hebt mijn verhaal niet goed gehoord, Niels.

Opletten wat ik vertel. Niels woont bij ons in de buurt, dus hij kan het ook zien. Wij halen ze iedere winter naar binnen toe. De sanitairgebouwtjes zijn mooi gemaakt, een mooie houten buitenkant, dus ze vallen niet op.

Dank u wel. Ik kijk even rond.

Dan dank ik u hartelijk voor uw toelichting en kunnen we verdergaan met mevrouw Veeger namens de heer De Wit.

Goedenavond, ik heb een zienswijze toelichting namens de heer Piet de Wit van Postweg 125. In het vigerende bestemmingsplan mag na de sloop van minimaal 1.200 vierkante meter voormalig agrarische bedrijfsbebouwing een relatief opstal of een woning met bijgebouw worden gebouwd.

In het parapluplan is de mogelijkheid tot de bouw van een recreatief opstal vervallen. We snappen dat de raad heeft aangegeven dat de uitgifte van slaappleatsen verder beperkt moet worden.

Een recreatieve opstal heeft vijf slaappleatsen.

Echter is er al jaren de wens om de verstening van het buitengebied tegen te gaan. Door de mogelijkheid tot de recreatieve opstal te laten vervallen, wordt de verstening na sloop juist vergroot.

De bebouwingsmogelijkheid gaat van 70 vierkante meter naar 150 vierkante meter bij een woning, of 250 vierkante meter bij een stolp met daarbij een bijgebouw van 100 vierkante meter maximaal.

In een woning, zeker in het buitengebied, kan er makkelijk voldaan worden aan de voorwaarden voor logies met ontbijt voor twee slaapkamers met vier bedden. Dan gaat het eigenlijk om de vermindering van één toeristische slaappleat, in het slechtste geval.

Natuurlijk is er op Texel een grote vraag naar woningen.

De meeste woningen die vrijkomen in dit soort situaties zijn van een prijsklasse die meestal aan overkantse vermogenden worden verkocht, wat niet bijdraagt aan de verminderde druk op de Texelse woningmarkt. In dit specifieke geval, tegenover Texel International Airport, is een perceel gelegen binnen luchtvaartverkeerzone. Hier is het verboden om geluidsgevoelige objecten op te richten.

Er kan van deze regel worden afgeweken wanneer er een ontheffing wordt verleend door het bevoegd gezag. Een woning is een geluidsgevoelig object en een recreatief opstal niet. Het is voor deze locatie dus niet logisch en ook niet gewenst om een extra woning te bouwen.

Het is veel logischer om hier te kiezen voor een recreatief opstal.

De reden dat de aanvraag voor deze locatie nog niet is gedaan,

is omdat de heer De Wit de optie open wil houden om eventueel aan een ander agrarisch bedrijf te verkopen, aan een eventuele opvolger. Daarnaast is er meer dan 1.200 vierkante meter te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bijna zelfs 2.400 vierkante meter. De heer De Wit hoopt een partij te vinden die niet aan de 1.200 vierkante meter eis kan voldoen, zodat ze samen de 2.400 vierkante meter eis hebben, en hij meer financiële compensatie voor zijn sloop kan krijgen. Hiervoor zijn al meerdere overleggen met de gemeente gevoerd over verschillende locaties om samen mee te slopen.

Helaas is dit door omstandigheden telkens niet doorgegaan.

De wens voor deze ontwikkeling is al langere tijd bekend bij de gemeente.

Dat nu, na bijna een jaar nadat de zienswijze is ingediend, een reactie komt: "U kunt de vergunning voor een recreatief opstal indienen voordat het bestemmingsplan in werking treedt,

wat ongeveer binnen een maand moet gebeuren", is wel heel erg kort dag.

Daarom zouden we graag de mogelijkheid om een recreatief opstal te bouwen na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor deze locatie behouden. -Dat is heel ruim binnen de tijd.

Dank u. Wilt u even blijven staan? Dan kijk ik rond of er nog vragen zijn.

Ik dank u hartelijk

voor uw inbreng. Dan zijn we toen aan de vijfde spreker bij dit onderwerp.

De heer

Hin. -Dank u wel, voorzitter.

Geacht college, geachte commissieleden, helaas ben ik hier om u te wijzen op onzorgvuldigheden in de nota beantwoording zienswijze.

In deze beantwoording wordt ons adres namelijk gesteld.

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid

van een relatief opstel in of aan uw pand. Dit in overeenstemming met eerder gedocumenteerde mededeling door burgemeester en wethouders.

Met deze mogelijkheid om het recreatief opstal intern te realiseren, zou aan onze wens en ingediende zienswijze zijn voldaan.

Helaas is dit niet het geval vanwege artikel 25

van het geldende bestemmingsplan Oudeschild. Er wordt aangegeven

dat het uitsluitend een vrijstaande recreatieve opstal mag zijn.

Planologisch wordt het ons onmogelijk gemaakt

om van deze mogelijkheid gebruik te maken. De reactie op onze zienswijze geeft een onjuiste voorstelling van zaken en deze onzorgvuldigheid werd vorige week na contact met de juridische adviseur van de gemeente Texel bevestigd.

Echter werd er helaas geen oplossing geboden,

anders dan dit aan u voor te leggen. Aanvullend op de brief die u gisteren is toegestuurd, hebben wij nadien contact gehad met nogmaals een adviseur van de gemeente Texel.

Een lang gesprek waar gezocht is naar een oplossing voor de contradictie en regelgeving. Deze kon helaas niet worden gevonden.

De situatie blijkt daadwerkelijk uniek te zijn op het eiland.

Mede daarom was wederom de eindconclusie dit aan u voor te leggen.

Vandaar dat wij nu de raadscommissie verzoeken om vanwege de unieke situatie en geconstateerde fout in het advies van burgemeester

en wethouders niet te volgen, maar alsnog tegemoet te komen

aan door ons ingediende zienswijze om deze impasse te kunnen doorbreken.

In onze zienswijze hebben wij een oplossing voor de contradictie in regelgeving voorgesteld.

Wij hebben voorgesteld om de bestaande functie-aanduiding, specifieke vorm van recreatieve opstal, te vervangen door de functie-aanduiding maximum aantal recreatieve slaapplekken 10.

Een stukje maatwerk waarmee wij een bed inleveren,

zodat sprake is van een proportionele win-winsituatie en u ons hiermee de benodigde flexibiliteit biedt.

Hieraan is de gemeente in de beantwoording volledig voorbijgegaan.

Om de fout op deze manier te herstellen zouden wij graag willen meegeven dat de pastorie reeds sinds 1976 in gebruik is als een recreatief pand. In het verleden significant meer kamers en ook gasten. In 2014 is de pastorie volledig gerenoveerd naar de huidige opzet van vier B&B-kamers en een recreatief opstal.

In principe 13 recreatieve slaappleatsen middels renovatie die voldeed aan het bouwbesluit en in overleg met de gemeente Texel is gegaan. Echter zijn de recreatieve bedden toendertijd uiteindelijk niet toegekend omdat de toenmalige eigenaar niet voor 12 juni 2013, maar pas op 27 juni 2013 de koopovereenkomst heeft getekend. Ondanks dat het verzoek wel tijdig is gedaan. Een moment uit het verleden waar een stukje maatwerk deze problematiek had kunnen voorkomen.

Aangezien juist in de afwijzende brief die toendertijd door B&W is gedaan wel is gesteld dat het mogelijk is om een recreatieve opstal ook inpandig te gebruiken, oftewel vijf bedden intern gebruiken naast de zes B&B-bedden. Voordat wij de pastorie begin 2020 hebben overgenomen, hebben wij vanzelfsprekend eerst navraag gedaan bij de gemeente of wij toeristische verhuur mochten aanbieden. Dit was gezien de regelgeving, geschiedenis en indeling van de pastorie geen enkel probleem.

Er werd wederom aangegeven dat het mogelijk is om de recreatieve bedden intern te gebruiken.

Gezien deze gestelde mogelijkheden voorzagen wij een gezonde financiële basis om het beeldbepalende pand te kunnen onderhouden en stapsgewijs te kunnen zorgen voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming. Echter weten we nu dat dit niet mogelijk is vanwege het bestemmingsplan van Oudeschild.

Wij houden ons aan de geldende regels, maar het is voor ons op dit moment niet mogelijk om gebruik te maken van wat ons door gemeente Texel is toegezegd. Onze aanvullende zienswijze hebben wij ingediend om in te gaan tegen het voorgenomen parapluplan, maar ook vanwege eerder genoemde redenen. Hierin hebben wij gevraagd, op basis van een unieke voorgeschiedenis zonder precedentwerking, onze functie-aanduiding te veranderen naar maximum recreatieve slaappleatsen 10. Een functie-aanduiding zoals op verschillende plekken op het eiland en ook in een later stadium toegekend aan Roosterdijk 10, Isola Bella. Een mogelijkheid om deze impasse te doorbreken.

Wij benadrukken nogmaals dat wij historisch gezien wederom teruggaan in slaappleatsen. De toegekende bedden zijn er al en worden alleen maar anders benoemd. Dit om tot een oplossing te kunnen komen voor een probleem wat door de gemeente is gecreëerd en daar geen uitweg in weet. Wanneer u en de raad ons voorstel, om welke redenen ook, niet-wenselijk zou vinden, zouden wij in ieder geval willen vragen om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat wij de recreatieve opstel zowel inpandig als uitpandig kunnen gebruiken.

Dit zoals ook in het bestemmingsplan buitengebied is toegestaan.

In ieder geval alvast dank voor uw aandacht en overwegingen.

We hopen op een positieve uitkomst. -Dank u. Ook heel mooi aan de tijd gehouden. Ik kijk rond of er vragen zijn.

Mevrouw Koot,

de heer Hoogerheide. Dan beginnen we met de heer Hoogerheide. -Dank u wel, voorzitter.

Meneer Hin, u stelde 'toezegging gemeente Texel'.

Was dat een ambtelijke of een bestuurlijke toezegging?
Gaat uw gang. -Gedaan door burgemeester en wethouders.
Ik zie een vervolgvraag aankomen. -Heeft u dat zwart op wit?
Dat is natuurlijk een vervolgvraag. -Zeker, ik heb het zelfs bij me.
Dank u. Dan mevrouw Koot, neem ik aan. -Even voor mijn begrip.
Bedoelt u dat de bedden die nu voor logies met ontbijt gebruikt worden
het liefst ongezet wil hebben naar slaapplaatsen,
of begrijp ik dat verkeerd? De tweede vraag,
u heeft het over een recreatief opstal. Is dat een planologisch
bestemd recreatief opstal? Dan is mijn vervolgvraag aan het college
of het wel of niet opgenomen kan worden. Ik wil weten of die opgenomen is
in het bestemmingsplan. -Dank u. Dan
kunt u die laatste vraag noteren om straks aan het college te stellen.
Dan geef ik de spreker het woord. -Het recreatieve opstal is in ons geval
zowel inpandig als uitpandig ingetekend. Echter mogen wij er op één manier
gebruik van maken. De vraag daarvoor is of wij daar gebruik van willen maken.
Wij maken op dit moment al deels gebruik ervan.
Naast de B&B-bedden hebben wij een uitpandige recreatieve opstal,
maar ons wordt de mogelijkheid geboden om het ook intern te gebruiken.
Ofwel extern, zoals dit ook in het bestemmingsplan
buitengebied is toegestaan. Dat is een unieke situatie op het eiland,
maar die wordt tegengehouden door het geldende bestemmingsplan.
Wij willen de rechten behouden en daarin een oplossing.
Ik had ook gevraagd of u zich realiseert of dat u inderdaad vraagt
om het omzetten van logies met ontbijtbedden
naar planologisch ingetekende bedden. Dat is voor de behandeling in de plannen
een hele grote stap. -Gaat uw gang.
Excuus, dat had ik anders begrepen. Wij zien dit als een compromis
om tot een uitkomst te komen. Aangezien een oplossing op dit moment
nog niet is geboden door gemeente, en wij vooralsnog
alleen van het kastje naar de muur zijn gestuurd,
hebben wij dit als voorstel gedaan, zodat de bedden
planologisch als recreatieve bedden worden ingetekend.
Dank u wel. Fijn dat u uw standpunt heeft toegelicht.
Dan willen we graag naar de volgende spreker.
Dank u. Mevrouw
De
Boer,
gaat uw gang. -Geachte voorzitter, dames en heren.
Graag wil ik reageren op de reactie op onze zienswijze
met betrekking tot het paraplubestemmingsplan,
en wel over punt twee over onze pipowagen. Overigens mag de gemeente blij zijn
met het geduld van de indieners van de zienswijze.
In de reactie aan ons werd aangegeven dat de beantwoording
271 dagen te laat kwam. Dit had ons, als we daarop uit waren geweest,
een bedrag van 11.747 euro kunnen opleveren.
Voor het te laat reageren op alle 115 zienswijzen
zou dit neerkomen op zo'n 1.350.000 euro ten laste van de gemeente Texel.
Maar dit terzijde. Zoals ik in mijn zienswijze aangaf,
voldoet onze pipowagen aan alle vereisten die staan vermeld in artikel
20.3.3 van het vigerende bestemmingsplan buitengebied. We hebben ook een dissels-
meneer Hoogerheide. In de reactie op onze zienswijze
wordt gesteld dat er in totaal zeven locaties in beeld zijn
waar pipowagens zijn geplaatst. Inmiddels hebben vier
van de zeven eigenaren van een pipowagen toestemming gekregen
om de wagen in stand te houden. De gemeente stelt nu dat de uitleg
met betrekking tot het hebben van pipowagens van haar kant
een periode lang niet juist was, in die zin

dat een pipowagen wel als een kampeermiddel kon worden aangemerkt. Omdat vier eigenaren van pipowagens een brief hebben ontvangen met daarin de boodschap dat hun wagen gelijkgesteld kan worden aan een kampeermiddel, zie ik hier een rechtsongelijkheid in. Omdat er op voor mij vage gronden een groot deel gelegaliseerd wordt en een klein deel niet, is er in mijn ogen sprake van willekeur en rechtsongelijkheid. Hoe kun je aantonen dat er mondeling contact is geweest? Wordt van ieder gesprek een notitie gemaakt? Is ieder contact formeel? Welke periode betrof het? De gemeente geeft toch toe dat haar communicatie niet juist was? Gezien het bovenstaande, verzoek ik u primair om over te gaan tot gelijke behandeling, zodat het geringe aantal pipowagens kan blijven bestaan onder de huidige voorwaarden, en de rechtsongelijkheid wordt opgeheven. Door de zeer late reactie op de zienswijze en de trage behandeling van het nieuwe bestemmingsplan staat het seizoen 2024 voor het plaatsnemen van kampeermiddelen alweer voor de deur. Ik verzoek u daarom secundair om niet over te gaan tot handhaving gedurende het komende seizoen. Dank u wel. Dank u wel, mevrouw De Boer. Zijn er vragen? Die zijn waarschijnlijk gesteld bij de vorige pipowagens. Heel erg bedankt. Dan de heer Van Breukelen namens Society 4.0 Texel. Gaat uw gang. -Goedenavond. Ik ben Tom van Breukelen, de initiator van het burgerinitiatief Society 4.0 Texel, waarmee ik ongeveer anderhalf jaar bezig ben. Ik heb een geschikt moment afgewacht om aan te haken. Het paraplubestemmingsplan werd dat momentum omdat het een overkoepelend plan is en het als een belangrijk fundament moet dienen voor andere bestemmingsplannen. Daar wil Society 4.0 Texel graag een bijdrage aan leveren. Vertrouwende in de beginselen van behoorlijk bestuur, zijn wij enorm teleurgesteld in de manier waarop is omgegaan met onze feedback op het paraplubestemmingsplan. Een tussentijdse afspraak per indiener van een zienswijze en groepsessies over gemeenschappelijke thema's zijn op zijn plaats om de effectiviteit van het proces, dat bijna een jaar duurde in plaats van zes maanden, te optimaliseren. Dan is het moment daar om issues te bespreken, te kijken met elkaar of we elkaar goed begrijpen, en om samen tot constructieve oplossingen te komen. De toegepaste procedure om de ingebrachte feedback samen te vatten zonder dit af te stemmen met de maker, dat kan echt niet. Afgezien van de hoeveelheid tijd die daarmee gemoeid is en die vele malen beter aan overleg besteed had kunnen worden. Wij herkennen onze feedback in ieder geval helemaal niet meer. De behandeling ervan in het rapport slaat als een tang op een varken. Het is respectloos en verdient diepe afkeur. Aan deze handelswijze kleven ook operationele risico's. Ik vraag mij af of gemeente Texel zich dat bewust is. In mijn loopbaan ben ik 10 jaar werkzaam geweest als Operational Risk Manager bij ING. Ik vind het dan ook mijn plicht om de risico's die rond de huidige feedbackprocedure door de gemeenteraad worden genomen te communiceren, in het bewustzijn te brengen, en te adviseren over het vervolg. In het bijzonder omdat het vertrouwen van burgers in de gemeente Texel steeds meer wankelt. De huidige feedbackprocedure laat een externe projectmedewerker al of niet samen

met iemand van de gemeente de ingebrachte issues samenvatten.
Vervolgens gaat de gemeente de samenvatting verder verwerken en beoordelen, maar koppelt het niet terug naar de partij die de feedback heeft ingebracht.
Dan zijn dit de risico's: fouten in de samenvatting, die natuurlijk altijd worden gemaakt, worden pas opgemerkt door de indieners van het rapport bij het lezen van het eindrapport dat we vandaag bespreken. Dit wekt wrevel op bij de indieners.
In ons geval gaat het echter niet om foutjes, maar om het 180 graden omdraaien van de feedback om onze inbreng onder het tapijt te vegen. Dat is fraude en onbehoorlijk bestuur. Het is bedrog dat ten koste gaat van de reputatie of terwijl het vertrouwen in de gemeente Texel. Even voor de zekerheid, ik vind dat u op het randje aan het balanceren bent met uw begripskeuze.
Gaat dit van mijn tijd af? Bij ING werd een medewerker die betrappt werd op een significante fraude op staande voet ontslagen. In het vertrouwen van de beginselen van deugdelijk bestuur, gaan wij ervan uit dat de nieuwe burgemeester, die nu helaas meteen verantwoordelijk is voor de gevolgen van deze wanprestatie, het proces intern gaat bespreken, zodat duidelijk is wie verantwoordelijk zijn voor het bedrog en wat er moet gebeuren om tot een deugdelijk... -Meneer, u heeft nog één minuut en graag uw termen wat professioneler gebruiken.
Wie zijn er verantwoordelijk voor, of waren er wel van op de hoogte?
Dan zijn ze medeverantwoordelijk. Er zijn minstens twee verantwoordelijken: de projectleider van OR-ADviseurs is hierbij ontmaskerd, want blijkt niet de onafhankelijke adviseur te zijn waar RO-ADviseurs zo prat op gaat. Hij laat zich immers manipuleren door de gemeente Texel. Gemeente Texel betaalt een externe adviseur om zijn eigen burgers te censureren... -Meneer, ik ontnem u bij deze het woord. Ik kan het helaas niet technisch doen, maar de heer Berger zal op het knopje drukken. De heer Berger.
Ik ontnem u het woord, meneer.
Dank u wel. Dan toch even rondkijken of er vragen zijn.
Nee, dank u. Dank voor uw inbreng.
Dan kunnen we naar de laatste inbrenger, de heer Honingh namens de B&B Vereniging Texel.
Gaat uw gang. -Goedenavond. We zullen eens kijken of we daar overheen komen. Ik sta hier vandaag voor jullie, en ik wil jullie allereerst bedanken voor de tijd die we hiervoor krijgen, als voorzitter van de B&B Vereniging Texel en namens onze 40 leden. Allereerst zijn wij verheugd om te zien dat de aanpassingen die zijn voorgesteld door het college voor het toeristisch toekomstplan voor zo'n 95 procent overeenkomen met de zienswijzes die wij als vereniging en onze leden hebben ingediend. We hebben naar aanleiding van de aanpassingen nog enkele vragen. In eerste instantie over de oude situatie, en daarna ook over de nieuwe situatie met de nieuwe regelgeving die zou ontstaan. We lezen verschillende berichten over de plicht tot een parkeerplaats bij de huidige B&B-houders, de 0,6 per kamer. Onze vraag: is dit wel of niet verplicht voor de huidige B&B'S? Vraag twee: klopt het wat er in de Texelse Courant staat, dat bij de verkoop van de woning het recht op B&B volgens de huidige regels overeind blijft op het adres? Vraag drie: we horen van veel B&B-eigenaren dat handhaving met veel tamtam naar binnen komt en daarbij voor veel onrust zorgt. Het college vond de huidige regels

lastig te handhaven, maar die regels blijven wel bestaan en zullen ook getoetst moeten worden. Hoe gaat het college ervoor zorgen dat er geen willekeur ontstaat bij de handhaving, en dat de B&B-eigenaren niet onderhevig zijn aan de visie of de mening van de betreffende handhaver? Dan wil ik nog even naar de nieuwe regels gaan, of de nieuwe situatie.

Onze vraag: is teruggaan van drie naar twee kamers acceptabel om het op Texel leefbaar te houden? Gaat dat het grote verschil maken op ons eiland? Waarom is er bijvoorbeeld geen verschil gemaakt in dorpskern en buitengebied, waar de woningen vaak groter zijn, de parkeeroverlast veel minder is, en er geen overlast is omdat er vaak geen directe burens zijn? Voor de toekomstige B&B's geldt ook dat de B&B-kamers ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie. Dat wordt in geval gedefinieerd als 30 procent van het woonoppervlak met een maximum tot 50 vierkante meter.

Waarom is daarbij gekozen voor 30 procent, en niet 40 of 45 procent? Dat is tenslotte nog steeds ondergeschikt. Daarnaast is een gemiddelde woning in Nederland ongeveer 120 vierkante meter. Bij 30 procent kom je uit op 36 vierkante meter. Dat verschil lijkt me heel groot.

Waarom gaan we daar niet vanaf? Het doet tenslotte ook niets af aan de druktebeleving op het eiland. Het voelt een beetje alsof de laatste twee maatregelen - terug van drie naar twee kamers en de grootte van de B&B-kamers - er puur zijn omdat men ooit heeft besloten iets tegen B&B's te doen.

Niet dat het daadwerkelijk iets bijdraagt. Gaat dit de leefbaarheid vergroten?

Er is bij de huidige B&B's maar een klein deel met een derde kamer.

Veel toekomstige B&B's hebben zich alvast aangemeld omdat ze bang waren voor deze nieuwe regelgeving.

Hoeveel derde kamers ga je in de toekomst minder krijgen door deze nieuwe regels?

Hoeveel rust gaat dat brengen op Texel? Als laatste wil ik graag afsluiten met dat wij als vereniging zeer verbaasd zijn

dat het college op 2 juni 2023 al een definitief rapport van adviesbureau SAOZ in het bezit had waaruit klip en klaar blijkt dat de voorgenomen plannen met betrekking tot de B&B's onhoudbaar zijn, onhaalbaar zijn. Het college heeft daar niet over geïnformeerd en is willens en wetens doorgegaan met deze plannen. Het heeft daarmee bij veel inwoners gezorgd voor slapeloze nachten, onzekerheid en ongerustheid over de toekomst.

Bovendien zijn veel inwoners op onnodige kosten gejaagd door bijvoorbeeld het inwinnen van juridisch advies of het doen van aanpassingen in de B&B terwijl ons al acht maanden duidelijk was dat het niet nodig is. Dat betreuren wij zeer, en we vinden het bovendien onbehoorlijk. Dank u wel.

Dank u wel. U heeft een aantal vragen gesteld.

Ik heb de wethouder gevraagd of hij die wilde noteren zodat we die bij de behandeling van het paraplubestemmingsplan aan de orde kunnen laten komen. Ik kan me voorstellen dat er mensen zijn, commissieleden, ik zie ze zelfs al... De heer Ran, de heer Polderman.

Meneer Ran, gaat uw gang. -Dank, voorzitter.

Meneer Honingh, dank voor uw inbreng. Het is een duidelijk verhaal.

U heeft een aantal vragen aan het college gesteld.

Daar kan ik een streep doorheen zetten, want die gaan beantwoord worden.

Het laatste waarmee u eindigde was niet zozeer een vraag, meer een kritische kanttekening over het proces hoe dat gelopen is.

Op het moment dat het onderwerp behandeld wordt, heb ik daar een aantal vragen over. Die gaan sowieso aan het college gesteld worden. Nog één vraag: u spreekt in

namens de B&B Vereniging Texel. Bent u in dit hele proces als vereniging ook betrokken geweest? Ik weet dat de vereniging is opgericht nadat in november 2022 voor de eerste keer het concept is besproken. Heeft de vereniging daarna nog contact gehad met de gemeente, dan wel zitting genomen in de klankbordgroep?

Gaat uw gang. -Dank u wel voor de vraag.

Nee, dat is helaas niet gebeurd. Dat heeft niet gelegen aan pogingen van ons om in contact te komen met de betreffende wethouders of met de klankbordgroep. Wij zijn helaas niet daarin meegenomen.

Dank u wel. Meneer Polderman. -Dank u, voorzitter.

Eén vraag, meneer Honingh. Er zit een verschil tussen een B&B privé hebben of een B&B zakelijk hebben.

Nu heb ik begrepen dat handhaving alleen bij zakelijke B&B's zomaar naar binnen mag, omdat het bedrijfsmatig gedaan wordt.

Weet u toevallig of er ook in privésfeer handhaving is geweest?

Gaat uw gang. -Ik weet niet of de betreffende bed and breakfast dat ook zakelijk doet.

Ik ga er eigenlijk vanuit van niet. Er is bij meerdere B&B-eigenaren handhaving geweest, waarbij op onprettige manier is omgegaan, waarbij ze hebben geprobeerd toegang te verschaffen tot het terrein zonder dat daar iemand aanwezig was die ze daarbij kon begeleiden.

Dank u wel. Meneer Rutten. -Dank u, voorzitter.

Meneer Honingh, u heeft een belangenvereniging voor B&B's opgericht. Ik ben benieuwd hoe groot uw achterban is. Hoeveel B&B's vertegenwoordigt u inmiddels?

Gaat uw gang. -Wij hebben op dit moment

40 leden.

Een vraag aan de heer Polderman. U had het over het verschil, althans u maakt het verschil tussen privé B&B's en zakelijke B&B's.

Wat bedoelt u daar precies mee? -Meneer Polderman, gaat uw gang.

Volgens de regelgeving, waar ik me heb ingelezen, verbeter me als het niet zo is, mogen handhavers alleen binnenkomen in een bedrijfsmatig gevoerde onderneming, en niet iets wat privé is. Daar moet je altijd toestemming krijgen om naar binnen te gaan.

Dan mag je niet zomaar zeggen: wij komen hier binnen.

Ik snap wat er nu komt. Gaat uw gang. -Dat maakt mij nog steeds niet duidelijk wat een zakelijke bed and breakfast is, of wat u daaronder verstaat.

Je kan een bedrijf oprichten waarin je de B&B onderbrengt, waardoor je het zakelijk doet. Je kan het ook in je privé doen, waardoor het inkomsten uit derden is, als ik het goed heb.

Waardoor je het bij de Belastingdienst als extra opgeeft en niet zakelijk is.

Je hebt geen ondernemingsnummer, geen Kamer van Koophandelnummer en dergelijke. -Vindt u het goed

om dat straks verder uit te diepen, of tijdens de koffie?

Meneer Rutten? Oké, dan dank ik u hartelijk voor uw inbreng. Dan denk ik dat het college

rechttop kan gaan zitten, want dan gaan we de vragen inventariseren die gesteld kunnen worden aan het college. Meneer Hercules.

Als het daarbij blijft... Meneer Hoogerheide.

Meneer Ran. Dit gaat alleen over vragen die u aan het college wilt stellen naar aanleiding van de inbreng van de insprekers.

Als het direct gaat over hoe het zit met die bed and breakfasts, dan komt dat in hoofdstuk 3.4 aan de orde.

Meneer Rutten. Het gaat uitsluitend over vragen van de insprekers.

Dan wil ik het woord geven aan de heer Hercules, gaat uw gang.

Voorzitter, ten eerste vinden we het gedeeltelijk vanavond wat lastig, omdat wij schriftelijke vragen

hebben gesteld over een groot aantal onderwerpen die niet allemaal beantwoord zijn. Dat geldt ook voor het onderwerp pipowagens. Staat u mij toe dat ik die vraag stel, of heeft u liever dat ik die straks stel? Het kwam mede door een vraag van mij naar voren bij een vraagsteller. Het gaat bijvoorbeeld over de toezeggingen. -De vraag is eigenlijk: hoe kunnen wij verdergaan op het moment dat wij de schriftelijke antwoorden op de schriftelijk gestelde vragen niet hebben? Vat ik het zo goed samen? Klopt. Voor ons bestaat het minimaal uit een tweetal zaken, namelijk: wat is de toezegging waar het college het over heeft in de stukken? Daarnaast hebben we ook een vraag of er een mogelijkheid was om op een of andere manier een overgangsregeling te treffen. Dat kwam ook bij de insprekers naar voren. Dank u wel. Dan beschouw ik dit concreet als een vraag die u heeft naar aanleiding van de inbreng van de drie mensen die ingesproken hebben over de pipowagen. Dan zet ik alleen een vinkje. Dan heb ik nog een derde vraag. Het is een beetje een gemene. Denkt de wethouder ook dat het mogelijk is om een amendement te maken dat wordt aangenomen op het moment dat we kijken naar een andere definitie van pipowagens, en die niet meer zo strikt nemen zoals nu wordt voorgesteld?

Voorzitter, het lijkt mij verstandig dat ik eerst een aantal andere opmerkingen maak over het verloop van dit proces. Het raakt ook aan de opmerking van de heer Hercules dat er ongelooflijk veel schriftelijke vragen zijn gesteld. Wij merken dat het schriftelijke vragen zijn over dezelfde onderwerpen, en met een iets andere insteek. Dan reageren wij er schriftelijk op en dan zit er in die beantwoording soms net een ander accent in woordgebruik en dan komen er vervolgvragen op. Onze conclusie is dat wij alle vragen willen verzamelen, zowel de schriftelijke vragen die deels beantwoord zijn, maar ook de vragen die vandaag naar boven komen en de vragen die naar aanleiding van de insprekers aangescherpt zijn. Dat wij die consistent beantwoorden, schriftelijk, voordat wij daar een gesprek over aangaan. Dan hebben we allemaal de juiste informatie op tafel en ontstaat er geen misverstand over. Wat is er wel gezegd? Wat is er niet toegezegd? Dat zou kunnen betekenen dat wij wat meer tijd nodig hebben. Zowel intern, want het zijn een hele hoop vragen. Wij willen dat dit een zorgvuldig proces is in deze afrondende fase, waarbij alle vragen tot hun recht kunnen komen. Dat zou kunnen betekenen dat er misschien een tweede commissie nodig zou zijn om op dat moment, als alle informatie voor zover die bij ons bekend is op tafel ligt, op inhoud daarover te discussiëren. Als we dat vanavond moeten oplossen, dan moet ik een hele hoop momenten zeggen dat we er schriftelijk op terugkomen. Dat schiet niet op. Het voorstel is om zo goed mogelijk de informatieve vragen vanavond te verzamelen. Alle inbreng van de insprekers willen wij op schrift hebben zodat we daar de vragen uit kunnen halen, zodat in de eerstvolgende sessie de goede informatie op tafel ligt. Dan doen wij recht aan de insprekers, maar ook recht aan uw vragen. Dan is het slot van mijn opmerking dat het betekent dat wij natuurlijk erg nieuwsgierig zijn naar de beleidsmatige vragen die de raad vervolgens aan het college wil voorleggen. Als u daar de rest van de tijd aan zou willen besteden, dan kunnen we daar vast over van gedachten wisselen en kunt u elkaar daarop bevragen. Informatieve vragen,

vragen om nadere informatie. Zijn er wel of niet toezegging gedaan?
Die verzamelen wij, die bundelen wij, die komen bij u terug.
Dan kunnen we daarover spreken. Dat we nu kunnen kijken:
welke beleidsmatige vragen liggen er bij u waar u met elkaar
over in discussie zou kunnen gaan en waar het college
iets van zou kunnen vinden. -Ik begrijp dat u
nu een procedurevoorstel doet wat inhoudt dat we deze vergadering
vooral doorgaan met het noteren van vragen wanneer die er zijn.
Als u ze snel kunt beantwoorden, dan zult u dat zeker doen.
Dat we verder proberen om vooral beleidsmatige vragen
op de rol te krijgen, zodat we aan het eind
van deze vergadering kunnen zeggen: als we hier met zijn allen naar kijken,
dan geloven wij niet dat we hier over twee weken
een besluit over kunnen nemen. Of misschien vinden we dat wel.
De heer Ran, dank u wel. -Dank, voorzitter.
Ik begrijp heel goed wat de portefeuillehouder bedoelt.
Dit proces loopt al een hele tijd. Het proces moet inderdaad zorgvuldig.
Over twee weken staat de raadsvergadering gepland,
maar ik bespeur al dat er sowieso amendementen zullen komen.
Die moeten juridisch gedekt zijn, want dat komt zo meteen een-op-een
in een bestemmingsplan. Als we dat niet goed gedaan hebben,
lopen we een risico dat we onnodig onze eigen inwoners naar de rechter sturen
om tegen ons te procederen. Dat wil ik koste wat kost voorkomen.
Ik wil voorstellen dat we op dit moment met elkaar bepalen
of we een extra commissie gaan doen in april.
De insprekers zijn al geweest, dus die kan zonder inspraak.
Dat we op dit moment met elkaar bepalen om tot een
zorgvuldige voorbereiding te komen. Dat we zeggen:
we gaan in april, commissie, nog een keer met elkaar aan de slag.
We zullen daar de juridisch getoetste amendementen met elkaar bespreken,
zodat het in april daadwerkelijk in de raad behandeld kan
worden. Dat is het ordevoorstel wat ik wil doen.
Prima, dan zegt u eigenlijk: het ordevoorstel is
om nu het besluit te nemen om de vergadering,
in ieder geval dit agendapunt, niet op de komende raadsvergadering
te behandelen, en aan het college te vragen
om met het afstemmingsoverleg een planning te maken hoe we het verder oppakken.
Waarschijnlijk een maand opschuiven, maar ik kan nog niet helemaal
goed in de agenda kijken. Mevrouw Van de Wetering, gaat uw gang.
Dank u wel, voorzitter. U had het over vragen
naar aanleiding van de insprekers, maar ik heb misschien
ook wat andere vragen. Als de wethouder deze avond toch wil gebruiken
om vragen te inventariseren, laten we het dan niet alleen
bij de inhoudelijke vragen houden, maar werkelijk de vragen
die we nog hebben op tafel neerleggen. -Ik ben het helemaal
met u eens. Het loopt een beetje door elkaar.
De insteek is om direct gewoon het concept paraplubestemmingsplan
te pakken, dat per hoofdstuk te bespreken en hoofdstuk drie,
waar het eigenlijk om gaat, zelfs per paragraaf te bespreken,
zodat we daar helderheid krijgen in wat we willen,
welke richting we op denken, en welke vragen er zeker nog beantwoord
moeten worden. Gaat uw gang.
Ik geloof dat de voorzitter naar mij keek. Dan heb ik nog één vraag
naar aanleiding van de insprekers. -Eerst het proces afronden.
Ik ben het helemaal eens met proces, voorzitter.
Meneer Berger, u heeft het woord. -Voorzitter, dank u wel voor het woord.
Het proces, ik dacht ook dat het daarover ging.
Het betoog van de heer Ran over de procedure

lijkt mij volstrekt duidelijk en heel verstandig.
Er zijn nog zoveel losse eindjes die overal liggen
waar iets aan gedaan moet worden en er zijn nog zoveel vragen
waar we geen antwoord op willen voorlopig, dat ik dat volledig ondersteun.
Als ik rondkijk, kunnen we zo met elkaar verder?
De griffier zegt, wat ik net al een beetje probeerde te zeggen:
de datumplanning moet nog nagekeken worden.
In principe april, maar het moet wel klaar zijn.
Dan kom ik terug om het voorgaande af te ronden.
Zijn er nog vragen die u aan het college wil stellen
naar aanleiding van de inbreng van de insprekers?
Sorry, voorzitter. Is het nu duidelijk dat we het gaan uitstellen, of niet?
Wat we gaan uitstellen is de raadsvergadering.
we gaan ervan uit dat er nog een extra commissievergadering
nodig is om de raadsvergadering voor te bereiden.
Duidelijk, want we willen dit niet overhaasten.
Mevrouw Van de Wetering. -Dank u, voorzitter.
Het is een complex stuk. Dat kunnen we zo stellen.
Ik heb nog één vraag richting het college. Ik hoorde één van de insprekers zeggen
dat iemand met op dit moment 2.400 vierkante meter agrarische schuur
aan het zoeken is naar een mede-agrarische eigenaar
om die 1.200 meter - 1.250 meter is het volgens mij -
te compenseren die gesloopt moet worden om voor een andere woning
in aanmerking te komen. Ik wil daar graag een antwoord op hebben.
Voor zover ik weet, mag je dat niet met een andere boer gaan combineren
om alle schuren weg te halen. Dat was iets wat ik helder wilde krijgen.
Dank u wel, ik ga ervan uit dat dit een schriftelijk antwoord wordt.
Voorzitter, dat klopt. Hij is als vraag genoteerd
naar aanleiding van de inspreker. Daar komen wij op terug.
De heer Hoogerheide. -Flapperdeflap, dan hebben we het
over pipowagens. Veel discussie.
Adviseert het college en is het college bereid
om contact op te nemen met de ANWB? Dan zijn we eindelijk
uit de discussie vandaan: wat is nu een pipowagen?
Is dat een caravan omdat er een trekhaak voor zit, of niet?
Mogelijk kan de ANWB, erkend instituut in deze,
u een verlossend antwoord geven. Dat als eerste.
De tweede, het is al aangehaald: er is sprake geweest bij de heer Hin
of er in zijn zienswijze toezeggingen gemeente Texel.
Ik hoop dat het serieus tegen het licht wordt gehouden.
Wethouder, bent u dat bereid te doen? -Wethouder.
Voorzitter, dat heb ik net aangegeven. Alle vragen
die de insprekers gesteld hebben, daar zoeken wij de informatie bij
en we kijken of het gevoel dat ze hebben klopt
met de juridische feiten die wij in huis hebben.
Dat is namelijk de spanning die er altijd in zit.
Je maakt in je eigen hoofd ook een redenering
die je logisch en redelijk en rechtschapen vindt.
Soms is de juridische werkelijkheid toch een andere.
Dat moeten wij eerst heel goed uitzoeken. -Dank u. Vervolg vraag, zie ik.
Korte reactie. U breidt nu uw vraag uit, en nu ben ik tevreden.
De heer Rutten. -Dank u, voorzitter.
De heer Hin had inderdaad een betoog. Hij heeft een zienswijze ingediend
met een voorstel. Wij zouden graag zien dat u bij die antwoorden ook ingaat
op de vraag of dat juridisch houdbaar is, en of we een raar precedent
of een raar besluit nemen als we daarin meegaan.
We zien het werk stapelen. De heer Ran. -Dank, voorzitter.
Als u me toestaat, ik heb een vraag over een inspreker

die vanavond niet is geweest. We doorlopen dit traject al geruime tijd.
Vanaf de eerste onderzoeken van toeristisch toekomstplan,
tot toekomstplan, tot dit paraplubestemmingsplan.
Iedere keer hebben we inspraak gehad van iemand namens de klankbordgroep.
Alleen is dat vanavond de grote afwezig. Is daar een reden voor?
Ik denk dat deze direct beantwoord kan worden. Gaat uw gang.
Voorzitter, de klankbordgroep heeft een advies uitgebracht.
U hebt de reactie van het college daarop gezien.
De klankbordgroep heeft geen reden gevonden
om naar aanleiding daarvan hier nog in te spreken.
Dank u. Dan stel ik voor dat we de insprekersronde
volledig afronden en dat we overgaan naar de concept
paraplubestemmingsplan bespreking. Ik zie dat er behoefte is,
en ik kan me dat goed voorstellen om 21:30 uur,
om vijf minuten te schorsen en even koffie te pakken
of even sanitair te ontspannen. Dank u. [onderbreking
02:06:50 -
02:016:27]

De zetels van de commissieleden zijn inmiddels bezet.
Dat zou normaal betekenen dat we kunnen beginnen.
Het voordeel van het als voorzitter aanvragen van een schorsing,
betekent dat je ook degene bent die hem weer mag openen.
Dat doe ik bij deze. Dan gaan we nu door met het paraplubestemmingsplan zelf.
Ik kom direct over hoe. Ik stel voor het plan
per hoofdstuk te behandelen, en hoofdstuk drie per paragraaf.
Dat betekent eerst hoofdstuk één en twee, inleiding en beleid.
Dan hoofdstuk drie, met de eerste paragraaf
getiteld inpassing bij omzetting. Omdat dit een term is
die wat lastig wordt. Het gaat in dit hoofdstuk over omzettingen
van bijvoorbeeld kampeerplaatsen naar chalets of zomerhuizen en dergelijke.
Dan komt het hoofdstuk stolpen, dan hoofdstuk 3.3 logies met ontbijt,
3.4 kamperen bij de boer, en dan weer per hoofdstuk.
Hoofdstuk vier juridische toelichting, hoofdstuk vijf uitvoerbaarheid,
en daarna komen de feitelijke regels per hoofdstuk.
Kunt u hiermee instemmen? We beginnen, zoals gebruikelijk,
steeds met een vragenronde. Ik denk dat we vandaag
een bijzondere vergadering hebben. Er zijn al veel technische vragen gesteld,
en die zijn niet allemaal beantwoord. Het is heel belangrijk
dat we die niet nogmaals mondeling stellen.
Het gaat vooral over nieuwe vragen over dit onderwerp.
Het politieke deel van deze vergadering kan heel kort,
want er komt nog een echte commissievergadering.
Dan kunnen we heel duidelijk de politieke kant bespreken
en de amendementen aankondigen die daar waarschijnlijk uitkomen.
Dan hebben we alle informatie paraat. Dan kijk ik nog een keer.
Kunt u hiermee instemmen? Meneer Rutten. -Dank u, voorzitter.
Ik heb eerlijk gezegd nog een paar vragen genoteerd staan
over de klankbordgroep. Waar wilt u dat ik die stel?
Bij voorkeur schriftelijk.
Ik krijg een tip van twee kanten: na het paraplupla.
Dan zitten we daar procesmatiger in. Nog anderen?
Dan pakken we het parapluplan op het scherm,
of ik heb hem lekker op papier. Hoofdstuk één, inleiding.
Iemand? Hoofdstuk twee, beleid.
De heer Berger. -Dank u wel, voorzitter.
Ik heb een aantal vragen die ik heb opgesteld
een klein beetje moeten aanpassen in verband met de nieuwe aanpak
zoals we die net hebben vastgesteld. Maar toch lijkt mij dat

onder het hoofdstuk beleid... Ik heb een paar opmerkingen die ik daarover zou willen maken. Die zouden daar kunnen passen. Het gaat namelijk hierom: in hoofdstuk twee worden zes strategische pijlers voor de ambities uit het toeristisch toekomstplan benoemd. Pijler vijf luidt: stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving. Het parapluplan betreft de regelgeving, maar het stukje visie uit pijler vijf komt niet aan bod. Dat hoort hier waarschijnlijk ook niet thuis. Dat komt later aan de orde als vertaalslag naar het beleid, en zal aan de orde komen in het tweede uitvoeringsprogramma, het organisatorisch plan, neem ik aan. Een belangrijke pijler voor de verblijfsrecreatie op Texel is hoe we op Texel regelen dat het toerisme goed samengaat met het welzijn van de inwoners, en uiteraard landschap en natuur. Nu is mijn vraag, omdat duidelijk gevraagd wordt om beleidsachtige vragen: wat heeft het college nodig van de raad om hier meer invulling aan te geven? We hebben het gehad over toeristische druk, de druk op het eiland, de druktebeleving. Het is een heel complex verhaal om concreet te maken hoe je daarmee omgaat en aan welke knop je in de toekomst zou willen draaien. Ik zou aan het college willen vragen, in termen van welke beleidsinstrumenten wilt maken: wat heeft u vooral nodig van de raad om dat iets meer te concretiseren? Tot zover. -Nu moet ik even nadenken. Wilt u hier een antwoord of is voldoende dat die genoteerd wordt? De wethouder wil graag een antwoord geven. -Voorzitter, dit is een goed moment om het proces te schetsen waar wij nu in zitten. We hebben in september 2021 een toeristisch toekomstplan vastgesteld. Dat is mede gevoed door een inwonersbelevingsonderzoek uit 2019, waarin meer dan de helft van ondervraagden zei: "Het wordt druk zat op het eiland. Mag het niet een onsje minder?" Dat heeft geleid tot het toeristisch toekomstplan, en daar zijn een aantal pijlers benoemd. Dat toeristisch toekomstplan is vastgesteld, en tegelijkertijd heeft u toen het college opdracht gegeven om een eerste uitvoeringsagenda te maken. Uitvoeringsagenda één van het toeristisch toekomstplan. Die is kort geëvalueerd, ambtelijk en met de klankbordgroep. Die evaluatie hebt u gekregen van ons via een raadsinformatiebrief. In de begeleidende brief hebben wij toen gezegd: "Er moet een tweede uitvoeringsagenda toeristisch toekomstplan komen." Daarin is ons verzoek aan de raad: agendeer daar de beleidsmatige issues die de raad van belang vindt. Dan vraagt u nu naar concretisering van de vraag: hoe kunnen wij de balans tussen wat wijlen de heer Veldkamp noemde 'Texel, het toerisme en economie in balans met ecologie en leefbaarheid' beleidsmatig handvatten geven? Dat begint met wat de heer Boon zei, meten is weten, dus het monitoren van de ontwikkelingen. Dat gaat ook in een verzoek naar Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten, de ecologische beheerders. Waar ervaren jullie de toeristische druk? Hoe zouden we die kunnen verkleinen? Kunnen we door de jaren heen misschien wisselen in zones waar mensen wel en niet komen? Dus inzicht in waar het echt knelt, zowel in de ecologie als in de leefbaarheid, en een goed monitoringprogramma waar geld mee gemoeid is, om te zorgen dat wij de goede informatie hebben om beleid te maken. Dat zou ik heel graag willen terugzien in de tweede uitvoeringsagenda. Verzoek aan u om daar concrete suggesties in te benoemen.

De hele beddendiscussie heeft er al aanleiding toe gegeven.
Daar gaat de behoefte naar uit. Maak daar concreet welke informatie we nodig hebben, zodat we vervolgens beleidsinstrumenten kunnen ontwikkelen.
Een vervolgvraag. -Een vervolgvraag voor de zekerheid.
Ik heb gezien dat de tweede uitvoeringsagenda voor dit jaar gepland staat. Wanneer is dat ongeveer?
Daar zal waarschijnlijk een financiële component aan zitten.
Als het lukt, maar ook dat even onder voorbehoud, zouden we in de kadernota misschien wat kunnen meegeven.
Ik zou hem voor de zomer op inhoud bij u willen hebben, om daar het gesprek over te kunnen voeren. Wel of niet financiële consequenties voor de jaren daarna, dat kan bij de begrotingsbehandeling in november.
Dank u wel. U noemde de kadernota.
Wij noemen die hier de perspectiefnota. Het is hetzelfde ding.
De perspectiefnota. -Ik wilde beginnen met inventariseren en toen zag ik alleen de heer Berger. De inventarisatie over hoofdstuk twee, beleid, zijn er nog andere mensen die het woord daarover willen voeren? Vragenronde? Dan kunnen we naar waar het pittiger wordt.
Hoofdstuk drie, wijzigingen van verblijfsrecreatie.
Dan gaat het over hoofdstuk 3.1, en dan zie ik de heer Hercules al.
Inpassingen bij omzetting. Wie wilt hier nog meer het woord over voeren?
Mevrouw Ter Borg,
de heer Rutten,
de heer Hoogerheide, en de heer Ran.
Dan wil ik graag beginnen met de heer Hercules, want hij stak zijn vinger al op bij de inleiding. Gaat uw gang.
Ik twijfel erbij. Bij 5.2 gaat het over economische uitvoerbaarheid, en mijn vraag gaat over de omzetting. Ik neem aan de omzetting van kampeerplaats naar andere. Daar hebben we al een aantal schriftelijke vragen over gesteld, die voornamelijk te doen hebben met mogelijke planschade en minder planschade, als we een ander alternatief vinden voor het amendement van de raad om omzetting niet meer mogelijk te maken.
Ik heb aanvullende vragen en die gaan over opmerkingen en suggesties uit de zienswijze van mensen die voor kampeerterreinen een lans braken om toch omzetting te gaan doen.
Er staan ook suggesties, bijvoorbeeld - ik noem ze op zoals ze er letterlijk in staan - een voorstel van een indiener om voor een termijn van tien jaar te gaan. Een voorstel van een indiener van de zienswijze dat de omzetting van chalets naar huisjes nooit voorkomt. Dat is een niet-bestaand fenomeen, staat geloof ik in de zienswijze.
Ook een opmerking van één van de indieners van een zienswijze, dat in de langetermijnplannen slechts 10 procent van de kampeerplaatsen op de rol staan om huisje te worden. Dat zijn drie voorbeelden waar het college een ander soort voorstel had kunnen doen in de invulling van omzetting. Bijvoorbeeld door een termijn van 10 jaar te kiezen, door toe te staan dat maar 10 procent van de bestaande kampeerplaatsen wordt omgezet naar huisjes of chalets. Of een voorstel om kampeerplaatsen alleen maar chalets om te zetten, want daar komen toch nooit huisjes van. Mijn vraag is: waarom heeft het college op deze suggesties en opmerkingen in de zienswijzen niet een andere route gekozen dan ze nu hebben gedaan, namelijk het amendement van de raad helemaal verwerpen?
We maken de ronde af. Dan kijken we of de wethouder daar in de grootschalige beantwoording op wil terugkomen of dat hij hier al licht op kan laten schijnen. De heer Rutten.
Dank u, voorzitter. Bij omzetting stond in eerste instantie

een verplichte boomsingel van zeven meter. Het college heeft nu in het gewijzigde voorstel deze laten vervallen.

We kunnen dat op zich begrijpen, bijvoorbeeld binnen de bebouwde kom, dat u zegt: het is niet realistisch om daar een singel van zeven meter verplicht te stellen. We vragen ons dan af: we hebben al een hele lange discussie over een boomsingel bij camping De Driehoek. Gaan we weer opnieuw dat soort discussies krijgen? Hoe hard is uw eis van goede landschappelijke inpassing? Hoe zeker bent u ervan dat we niet weer dit soort discussies krijgen?

Vindt u dit echt een verstandig voorstel? -Dank u wel. Mevrouw Ter Borg.

Met risico voor enige overlap. Ik wilde ingaan op de categorie recreatie kampeerterreinen. Er is een verzoek binnengekomen in de zienswijze om een alternatieve overnachtingsmogelijkheid te mogen ontwikkelen. Reden voor dit verzoek is gebaseerd op een daling in de vraag naar het traditioneel kamperen, met name in voor- en naseizoen. Generatie diehards met betrekking tot het echte kampeerwerk schijnt uit te sterven. Men verlangt meer luxe. Indiener vraagt naar de mogelijkheden om te kunnen inspelen op de toenemende vraag naar nieuwe logiesvormen, samenvat onder de term 'dennenappel op het kampeerterrein'. Het zou kunnen gaan om een pilot.

Wat vindt het college hiervan? Zegt u: kom maar met een voorstel, dan bekijken we het? Et cetera. -Dank u wel. De heer Hoogerheide.

Dank u wel, voorzitter. In navolging van de heer Hercules, planschade, zouden wij graag een overzicht weten en de motivatie en de reden hoe dat bedrag tot stand is gekomen.

Er wordt nu een bedrag uit de lucht geplukt en dan denk ik: hoe komt dat? Meneer Hercules, we sluiten bij elkaar aan. Dan in navolging van de heer Rutten, daar staat zeven meter windsingel. Geldt dat ook voor de bebouwde kom? Dat is ons niet helemaal duidelijk. -Dank u wel. De heer Ran.

Dank, voorzitter. Net als de heer Hercules twijfel ik of dit bij 5.2 moet of bij dit punt, maar ik zal hem inbrengen.

GroenLinks heeft vragen gesteld over het volgende.

Dit gaat over de planschaderisico's en versterking omzetten parkeerplaatsen.

Het college stelt de verwachte aanzienlijke planschaderisico's voor de bestaande omzettingmogelijkheden te laten bestaan, maar met extra voorwaarden, en om de termijn in artikel 5.3.2 te schrappen naar aanleiding van het advies

van het juridisch adviesbureau. Tot zover kan ik het volgen.

Maar dan: het door het college aangereikte alternatief (nog verder uit te werken) is juist bedoeld om de versterkingseffecten zoveel mogelijk te mitigeren.

Dan denk ik terug aan de commissievergadering van november 2022, waarin burgemeester Uitdehaag aangaf:

"Wij hebben destijds bestemmingsplannen vastgesteld en daarin verwezen naar de nota parkeernormen.

Dat is op een nader moment uitgewerkt, en daardoor is dat niet van kracht. Daardoor kunnen we daar niet op handhaven."

Waarom denkt het college dat het in dit geval wel kan, deze regels later uitwerken en ze alsnog van toepassing te kunnen laten zijn in dit bestemmingsplan? -Dank u, duidelijke vraag.

Mevrouw Van de Wetering. -Dank u wel, voorzitter.

Naar aanleiding van een aantal vragen ga ik ze nu ook stellen.

Op GroenLinks reagerend: de pilot bij de kampeerterreinen, daar kan ik me heel erg in vinden. Ik heb daar zelf erg over nagedacht hoe ik dat in het vat zou willen gieten. Ik zie bijvoorbeeld wel een dennenappel

op wielen bij een kampeerterrein in het bos,
maar liever niet in onze kwetsbare duinen. Ik zou een pilot op één camping
bijvoorbeeld willen laten uitvoeren. De kwetsbare duinen
en het zichtbare gedeelte van ons eiland willen uitsluiten van een pilot.
Ik kan me voorstellen dat ik dat daar echt niet zou willen.
Het is aan het college om daarmee aan de slag te gaan.
Richting de boomsingel. Wat ik nu uit het plan haal,
is dat de zeven meter boomsingel wel bij de recreatieterreinen blijft
bestaan. Wethouder, klopt dat? Hij is heel erg in gesprek
met de voorzitter, maar niet naar mijn vraag
aan het luisteren, volgens mij. Meneer Kieft,
heeft u mijn vraag gehoord? Wat ik begrepen heb
uit het bestemmingsplan: op dit moment is bij recreatieve terreinen
wel de boomsingel verplicht, bij recreatieve gebouwen niet.
Dat is wat er staat, volgens mij. Het enige wat ik van u helder wil hebben,
is dat de zin 'of een andere landschappelijke inpassing'
nog steeds in het nieuwe bestemmingsplan gaat staan.
Daar hebben we juist nu de valkuilen mee gehad, omdat die andere
landschappelijke inpassing nogal makkelijk
in te vullen valt en niet echt duidelijk is,
waardoor we in het verleden problemen hebben gekregen.
Iemand vond iets hartstikke landschappelijk ingepast,
maar wij verwachten daar een boomsingel. Als die zin er nog in staat,
dan wil ik dat heel helder hebben. Dan zou ik hem eruit willen hebben.
Wat heb ik nog meer? De pilot heb ik gezegd,
de zeven meter boomsingel ook. De innovaties op kampeerterreinen
als pilot is ook al aangestipt. Dan laat ik het daarbij.
Dank u wel. Mevrouw Van der Werf. -Dank u, voorzitter.
Ik twijfel of het hierbij hoort want het gaat over kampeerterreinen zelf,
over de definitie kampeermiddel. We hebben begrepen van de Recron
en ook van een kampeerterreineigenaar, dat de definitie
van een kampeermiddel op Texel nogal beperkt is.
Er is gevraagd om meer ruimte te maken. De kampeerterreinen willen zich graag
onderscheiden van de kampeerboeren en willen zich ook verder ontwikkelen.
De beruchte of beroemde dennenappel is al genoemd.
Portefeuillehouder, kunt zich vinden in de stelling
van onder andere de Recron, dat de definitie
van een kampeermiddel beperkt is en om die misschien wat meer te verbreden.
Dank u wel. Ik kijk even rond.
Mevrouw Koot. Mevrouw Spruyt. -Een korte vraag.
Bij de omzetting stelt u voor om nadere specificaties
voor het inpassen in het landschap te gaan toevoegen.
Geldt dat ook voor vakantiewoningen die vergroot worden?
Er zijn parken met woningen van 50 vierkante meter
die naar 100 kunnen en dan omhoog gaan. Gelden daar ook die beperkingen voor,
of geldt het alleen voor de omzetting van een tent naar een gebouw?
Oké, is genoteerd. De wethouder kan misschien direct
wat snelle antwoorden geven. Anders wordt dat schriftelijk.
Ik heb nog mevrouw Spruyt en dan de heer Hercules.
Ik kijk even rond. Dan kunnen we verder naar het volgende stukje.
Mevrouw Spruyt, gaat uw gang. -Wij waren blij
met de vraag van D66 aangaande de boomsingel
die geschrappt was ten faveure van een breder natuurlijk plan.
Het antwoord daarop was grotendeels bevredigend,
maar we waren nog nieuwsgierig naar de kaders
die daarvoor gesteld zouden kunnen worden. Kan daar nog iets
meer duidelijkheid over komen? Of die boomsingel, indien gewenst,
binnen de bebouwde kom is misschien lastig,

daar misschien toch een onderdeel van zou kunnen uitmaken? -Dank u wel. Boomsingel?

Naar aanleiding van. Ik kan me voorstellen dat een boomsingel binnen de bebouwde kom natuurlijk niet kan.

Misschien zou daar nou juist in de regelgeving wel gezegd kunnen worden: met de uitzondering van binnen de bebouwde kom. -Ik ga ervan uit dat we hier een uitgebreid antwoord op krijgen, zodat alle bomenmensen tevreden zijn.

De heer Hercules. -Voorzitter, ik ga in op suggesties van commissieleden voor pilots kampeermiddelen.

Op zich vinden wij dat best een goed idee, maar ik denk dat we het bij het seizoen moeten houden. Dat het geen jaarrond pilot wordt van een kampeermiddel dat er gewoon staat als een bouwwerk dat er jaar na jaar blijft staan. Ik verwijs naar de vraag die we hebben gesteld aan het college: wat is dat seizoen precies?

In de stukken wordt dat verschillend beschreven.

Het kampeerseizoen wordt soms van 15 maart tot 1 oktober omschreven, en soms is het van april tot oktober. We horen graag wat juist is.

Dank u wel. Als we de klok in de gaten houden, dan hoop ik dat we alleen nog echt dringende vragen stellen.

Daar ga ik natuurlijk niet over, mevrouw Ter Borg en de heer Polderman.

Mevrouw Ter Borg. -Ik ben het helemaal met de heer Hercules eens dat het geen bouwwerk moet worden. Een dennenappel in de duinen... Nee.

De politieke vragenronde komt de volgende keer. De heer Polderman.

Een kleine toevoeging op de heer Hercules die ervan uitgaat dat het alleen seizoensgebonden is. Er zijn natuurlijk ook kampeerterreinen die jaarrond kamperen mogen aanbieden. Houden we daar ook rekening mee, college?

Is genoteerd. De heer Hercules. -Ik ging alleen in op de suggestie van een pilot. Onze fractie is niet voor het jaarrond realiseren van nieuwe kampeerelementen die het karakter hebben van een huisje. Dan kun je net zo goed zeggen dat je een huis wilt gaan plaatsen. -Dank u. Zijn er nog dringende vragen over onderdeel 3.1, omzetting? Dan wil ik graag door naar de stolpen, 3.2. Vragen over de nieuwe stolpenregeling, of de regelingen rondom de stolpen kan ik beter zeggen?

Wie kan ik het woord geven? Mevrouw Van de Wetering gaat snel een nogablokje wegwerken. -Dank u, voorzitter.

In de omschrijvende tekst staat dat het over oude stolpen gaat.

Als ik dan helemaal naar de regels ga, dan staat er alleen een monumentale stolp.

Is de beschrijvende tekst leidend, of zijn de regels leidend?

Dank u. De heer Polderman. -Even over de gang van zaken.

Krijgen we nu beantwoording op deze vragen?

Wordt dit aan het einde van hoofdstuk drie?

Gaan we nu 3.1 niet eerst beantwoorden? Dat houdt het misschien overzichtelijker.

U hebt helemaal gelijk. Ik heb me niet aan mijn eigen regel gehouden.

Ik wil nu even time-out. We stoppen met de stop en we gaan één hoofdstuk terug. We vragen of de wethouder op de vragen die gesteld zijn snelle antwoorden wil geven, of dat ze allemaal schriftelijk komen. Gaat uw gang.

Voorzitter, ik denk dat het grootste deel schriftelijk zal komen.

Ook om al dan niet te corrigeren wat ik nu ga zeggen. Ik wil alvast wat dingen zeggen, met name over de planschade.

U weet dat wij voor de inschatting van de planschade afhankelijk zijn van een extern bureau. Die expertise is tamelijk dun gezaaid.

We hebben, op basis van de schriftelijke vragen die bijvoorbeeld de Partij van de Arbeid heeft gesteld, contact gezocht met dat bureau. De expert in dat bureau die deze vraag moet beantwoorden en die ook het bedrag van 30 miljoen

telefonisch heeft doorgegeven, die is de komende tien dagen nog op vakantie. Wij willen daar een goed antwoord op geven. Dat komt nog. -Voorzitter, we horen nu als commissie dat de expert van het bureau telefonisch een bedrag heeft doorgegeven. In het stuk staat drie keer dat bedrag gemeld. Het is de hoofdreden van het college, zo zie ik dat, om het amendement af te wijzen. Dat vind ik eigenlijk best een magere hoofdreden. Misschien heeft hij wel geniest tijdens het telefoongesprek en verstond u 30 miljoen. Ik vind dat geen onderbouwing waar wij een besluit op kunnen nemen. -Uw punt is helemaal helder. Dank u. Voorzitter, ik wil daaraan toevoegen dat niet alleen het financiële argument een reden is. Als je gaat sturen op: laten we maar zien hoeveel planschade op ons afkomt, dat is bijna een vorm van maatschappelijke ontwrichting die wij moeten wegen in het hele verhaal. Dat is mede de afweging van het college om te zeggen dat de optelsom van de financiën en wat je in de samenleving teweegbrengt op een vrij botte manier proberen bij te sturen... Dan vinden wij dat wij moeten zoeken naar een wat soepelere manier waarbij we ook de samenleving kunnen meenemen in de richting waar de raad naartoe wil. Dit als aanvulling. -Ik vraag mij af of we dit nu hier moeten bespreken of dat we dat op de volgende commissie moeten bespreken. Als ik u zie, dan concludeer ik: hier. Gaat uw gang. -Ik vind het gebruiken van de woorden maatschappelijke ontwrichting net zo bot als drie keer gooien met 30 miljoen in een raadsvoorstel. Ik zou voorzichtiger uw woorden kiezen, wethouder. -Genoteerd. Zijn er andere antwoorden die u wilt geven op dit blok? De dennenappel. Natuurlijk is die suggestie bij ons gewogen. We hebben gezegd: "Daar gaan wij zelf geen voorstel voor doen." Als dat iets is wat een meerderheid in de raad zou kunnen halen, dan is het aan de raad om daar een voorstel voor te maken. -Dank u wel. Meneer Polderman, nogmaals bedankt dat u de procedure beter bewaakt heeft dan ik. Dan kunnen we nu terug naar de stolp. Nee, we kunnen niet terug naar de stolp want ik heb de wethouder niet laten uitspreken. -Nee, ik heb nog de vraag van mevrouw Van der Werf. De definitie kampeermiddel Texel beperkt. De definitie van kampeermiddel wordt door deze raad bepaald. Die wordt niet landelijk bepaald, deze raad bepaalt wat zij onder kampeermiddel verstaan. Dat is artikel x in de regels. Als u dat noodzakelijk vindt, dan kunt u daar dingen weghalen of toevoegen. Dat is het recht van de raad, maar dan moet u dat uiteraard afwegen en onderbouwen, in samenhang met andere regels die we hebben. De raad bepaalt wat zij op Texel onder kampeermiddel verstaat. De heer Ran. -Dat lokt natuurlijk een vervolgvraag uit. Wij zijn met elkaar een lekenbestuur, zoals dat zo mooi heet. Er wordt af en toe van ons gevraagd om behoorlijk juridische dingen te bepalen. Als u toch met de beantwoording schriftelijk aan de gang gaat, is het misschien mogelijk om een aantal voorbeelden toe te voegen wat dat eventueel zou kunnen zijn. Dus alternatieven. -Dank u wel. Wethouder, bent u klaar met uw beantwoording? Ik durf niet meer. -De wethouder durft niet meer. Dan kunnen we verder met de vragen over de stolpen. Ik kijk rond. Dan kunnen we na de stolpen overgaan

naar logies. -Voorzitter,
mag ik hem beantwoorden? -Uiteraard.
De vraag was: geldt de beschrijving, de tekst in de beschrijving,
of geldt de regel? De regel is overheersend.
Wat in de regel staat is datgene wat juridisch hard is.
Mevrouw Van de Wetering gaat kritisch lezen,
en dan gaan wij ondertussen door met logies met ontbijt.
Ik neem aan dat hier vragen te stellen zijn.
Mevrouw Van der Werf, de heer Ran, de heer Rutten,
mevrouw Ter Borg,
mevrouw Koot, de heer Berger. Dan heb ik geen PvdA gezien,
maar die komt vast nog. Mevrouw Van der Werf.
Dank u, voorzitter. Wij strubbelen een beetje met de B&B's
die nu maximaal drie kamers mogen verhuren en dit mogen blijven doen,
en degenen die later een B&B willen opstarten
er maar twee mogen doen. Dat voelt niet helemaal fair.
We weten niet helemaal wat we daarmee gaan doen.
Ook de vraag van mevrouw Ter Borg van GroenLinks is interessant,
over de vrijwillige melding van de B&B's. Hoe komt de gemeente erachter
welke B&B legaal is of niet, als deze zich niet vrijwillig meldt?
Wat te doen met de B&B's die dat niet doen?
Er wordt mijn inziens een boel werk op de hals gehaald
met deze regel. Is hier niet een makkelijkere weg in te vinden?
Wij zijn overigens blij met een beetje jip-en-janneketekst
bij de uitleg van de B&B's, wat er mag en wat er niet mag,
met duidelijke plaatjes erbij. Als men de tekst niet begrijpt,
dan zal men toch de plaatjes begrijpen, neem ik aan.
Dank u wel. Mevrouw Koot. -Dank u wel.
Complimenten voor de uitleg over de nieuwe regels.
Problemen zitten wat GroenZwart betreft bij dat er straks
twee B&B-systemen zijn, en die gaan naast elkaar bestaan.
U schrijft dat u een overgangsrecht gaat instellen.
Als je een overgangsrecht instelt, dan verwacht je
dat je ergens naartoe overgaat. Maar uit de antwoorden van het college
begrijp ik dat de huidige situatie van B&B oneindig
mag voortbestaan, zolang er maar B&B gegeven wordt.
Ik denk dat dit een heel ingewikkelde situatie
over vijf jaar gaat worden. Ik vraag me af of het mogelijk is
om daar iets van een einde aan te kunnen breien.
Dat verzoek wil ik nogmaals neerleggen. Dat was mijn
grootste pijnpunt bij de B&B. -Dank u wel. Dan de heer Rutten.
Dank u, voorzitter. Om bij het laatste punt aan te haken:
er ontstaat nu inderdaad een B&B waar de bedden
in feite bij recht kunnen worden overgedragen
omdat ze aan het huis zitten, terwijl de B&B
tot nu toe nooit planologische bedden had. Wat ons betreft
wordt dit een heel ingewikkelde regel op deze manier.
We willen graag een heldere uitleg van het college
hoe die twee zich tot elkaar gaan verhouden.
Dan de parkeernorm waar veel over te doen is.
Eén van de redenen om aan de slag te gaan met het hele toeristisch toekomstplan
was de druktebeleving. Eén van de problemen bij B&B's
kan zijn in woonwijken, dat de mensen zonder B&B
het vervelend vinden dat de gasten van de buurman met B&B
in de straat parkeren en er weinig parkeerplaatsen zijn.
In hoeverre neemt u met het plan zoals het nu voorligt die zorg serieus?
In hoeverre biedt u daar een oplossing aan?
Wij vinden dat u weinig oplossing biedt en veel regels stelt.

Dank u wel. Mevrouw Ter Borg. -Dank u, voorzitter.

De huidige B&B's komen in aanmerking voor het overgangsrecht. Dat werkt niet ergens naartoe, maar ze mogen het voortzetten. Op de gemeentesite Texel.nl staan de criteria aangegeven waaraan een legale bed and breakfast moet voldoen. De huidige bed and breakfasts moeten voldoen aan een aantal criteria. Als ze daaraan voldoen, dan zijn ze legaal. Zo is het altijd geweest.

Er staat onder andere in dat er een parkeerruimte van 0,6 meter per verhuurde kamer moet zijn.

Dat werd net ook door de inspreker aangegeven, dat daar verschillende geluiden over zijn. In het parapluplan, in het bestuurlijk advies, staat dat deze eis niet afdwingbaar is, maar hij staat nog wel op de gemeentesite. U gaat uitzoeken hoe het kan dat er twee verschillende bronnen zijn. Ik noem een bron.

Dat is in ieder geval de site Texel.nl. Als die eis echt niet afdwingbaar is, dan haal hem van de site want het geeft ruis.

Verder vragen we ons af hoe het staat met de afdwingbaarheid van de overige criteria. Wanneer zijn de huidige B&B's legaal? Bijvoorbeeld bij ondergeschiktheid aan de woonfunctie.

Wat als de bewoner op vakantie is? Bij geen keuken? Een kookplaatje mag wel.

Wilt u niet de vragen herhalen die vandaag schriftelijk gesteld zijn?

Nee, oké. Dat zal ik niet doen. Ik maak een uitstapje naar de nieuwe regels, dus na de invoering van het parapluplan, voor de nieuwe bed and breakfasts. Ook daar staat als criterium: geen keuken, maar een kitchenette mag wel. Ik wil u meegeven dat op internet is te lezen dat de nieuwe kitchenettes als definitie keukentje alle basisapparatuur - gasfornuis, koelkast, magnetron - in zich hebben. Het college zegt: "Dat willen we niet."

Kijk daarmee uit. Strekking van het verhaal: maak criteria voor oud en nieuw helder. Maak de toetscriteria helder, maak ze toetsbaar en afdwingbaar. Zie ook de opmerking van de klankbordgroep.

Het antwoord op de vragen zal ik niet herhalen, maar D66 heeft er ook al een vraag over gesteld. Eigenlijk vind ik dat mijn vragen helemaal niet meer beantwoord moeten worden.

Ik weet het antwoord al, maar dan moet ik hem toch even noemen.

Het antwoord op onze volgende vraag: hoe komt de gemeente erachter welke B&B's niet legaal zijn, als de melding gebaseerd is op vrijwilligheid? In het verlengde hiervan: wat te doen met de B&B's die zich niet melden?

Het werd net gezegd. Dat weet ik nu, omdat ook D66 hiernaar vroeg.

Dat is niet en nu nog niets. Ik weet het antwoord wel, als ik kijk naar het antwoord wat daar gegeven is.

In het gegeven antwoord wordt ook gesteld dat als er een discussie gaat plaatsvinden over een handhavingstraject, er alsnog de kans gegeven wordt om aan te tonen dat voldaan wordt aan de oude regels en er dus gebruik gemaakt kan worden van het overgangsrecht.

Er wordt goed nagedacht over de belangen van de logiesverstrekkers.

Dat is mooi. Maar wie zet het handhavingstraject in gang? De burens die overlast ervaren? Dat is namelijk ook een eis in zowel de oude regels als de nieuwe. Gij zult geen overlast bij de burens veroorzaken. Het is bekend dat er burens zijn die wel degelijk last ervaren, maar er niet over durven te klagen in verband met de lieve vrede. Mijn vraag: hoe gaat het college ervoor zorgen dat er wat aan dit probleem, overlast van de bed and breakfast bij burens, wordt gedaan? -Dank u wel. De heer Ran.

Dank, voorzitter. Ik heb wat tijd nodig om mijn vragen in te leiden.

Het zijn ook een aantal vragen. Mevrouw Ter Borg gaf terecht aan dat onze vorige burgemeester in november 2022 aangaf dat het niet mogelijk is om de parkeernorm te handhaven. Dat was toen al enige tijd bekend. Toen heb ik mijn verbazing over de website van de gemeente uitgesproken. Ik vind het schokkend om te horen dat een niet-afdwingbare eis nog steeds online staat. Voorzitter, in november 2022 is het concept paraplubestemmingsplan voor het eerst in deze commissie behandeld. Op dat moment hadden wij als VVD bij een aantal zaken onze twijfels over de juridische houdbaarheid. Dat hebben we in de commissievergadering en de daarop volgende raadsvergadering aangegeven. Dat gebeurde ruim een jaar eerder ook, toen bijna diezelfde beleidsregels door het toenmalige college werden vastgesteld. Enige tijd later, na wederom vragen van ons, werden deze beleidsregels ingetrokken. Dat zijn ongeveer dezelfde regels die we in het paraplubestemmingsplan tegenkomen. Wij zijn voorzichtig blij met de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot B&B in de bestaande situaties. Maar hoe en wanneer dit tot stand gekomen is, dat is voor ons nog allesbehalve helder. Daarom richt ik me tot het college met de vraag om het volgende te verduidelijken. In de commissie van november 2022 werd aangegeven dat het paraplubestemmingsplan in de eerste helft van 2023 naar de gemeenteraad zou komen. Dat werd vervolgens zonder enige kennisgeving september, later, november, december, februari, en uiteindelijk zitten we hier in maart 2024. We hebben begin dit jaar een briefje gekregen dat het later werd. In juni 2023 hebben wij een vraag gesteld over uitspraken van een jurist van de gemeente Texel in de rechtbank in Alkmaar. Daar werd namelijk aangegeven dat de nieuwe regels met betrekking tot B&B niet van toepassing verklaard kunnen worden op bestaande situaties. Tot drie keer toe heb ik vragen moeten stellen wat dit precies inhield. Na twee keer een soort ontwijkend antwoord werd ik uiteindelijk gebeld door de behandelend medewerker van de gemeente. In dit overigens prettige telefoongesprek werd aangegeven dat de portefeuillehouder mijn vraag niet wenste te beantwoorden, maar dat hij dit in september bij de behandeling - toen nog september - wel wilde doen, nadat er overleg was geweest met de klankbordgroep. Dat telefoongesprek was aan het begin van het afgelopen zomerreces. Omdat de behandeling steeds meer naar voren werd geschoven, verdween de vraag van mijn radar. Ik kan me goed voorstellen, zeker als ik kijk naar de tribune, dat dit bij de aanbieders van B&B op Texel absoluut niet het geval is geweest. Deze mensen hebben al die tijd in onzekerheid doorgebracht. Eind vorige maand werden de commissie vergaderstukken die vandaag voor ons liggen gepubliceerd. Wat blijkt? Bij de stukken is een rapport gevoegd van SAOZ. Dat rapport is gedateerd, de heer Honingh zei het aan het begin van de avond al, op 2 juni 2023. Het rapport is vernietigend over de overgangsperiode voor de bestaande B&B's die voorgesteld is in het concept bestemmingsplan. Overigens ook, zoals u weet, over het amendement over het omzetten van de kampeerplaatsen. Dat rapport is niet vernietigend over de omzetting van kampeerplaatsen, als u de conclusies goed heeft gelezen. Eén van de vragen die we hebben gesteld, gaat over het tijdelijke voordeel van een periode. Op het moment dat je al in het bezit was van een kampeerplaats,

dan kun je geen of minder makkelijk een planschadeclaim indienen met succes, omdat het een tijdelijk voordeel was. Dat wilde ik in ieder geval aan u meegeven.

Gaat u verder. -Dan hebben we hetzelfde gelezen en een andere conclusie getrokken. Dat is vaker gebeurd met de heer Hercules en mij. Ook daarvoor hadden we bij de behandeling destijds gewaarschuwd. Omdat de gesprekken met de klankbordgroep inmiddels hadden plaatsgevonden, heb ik de vragen afgelopen periode opnieuw gesteld. Daarop kwam een antwoord, maar dat deed mijn wenkbrauwen behoorlijk fronsen.

Daarin staat: de geuite toelichting ging uit van het na een overgangstermijn kunnen laten voldoen aan de nieuwe eisen. Dat is te volgen.

Dit hing onder andere samen met de 0,6 parkeerplaats per slaapkamer uit de nota parkeernormen die op dat moment als afdwingbare eis werd gezien. Terwijl in de commissievergadering van november 2022 door de toenmalig burgemeester werd benoemd dat gebleken was dat de parkeernorm niet kon worden afgedwongen, omdat deze niet in het bestemmingsplan is genoemd. Daar is uitgebreid over gediscussieerd.

Dat die 0,6 parkeerplaats per kamer niet als afdwingbare eis kon worden gezien, dat was op dat moment al zeker een half jaar bekend binnen dit gemeentehuis.

Dat antwoord is dus gewoon niet juist. Wat wel duidelijk is, voorzitter, is dat al voor deze zomer bekend was dat de nieuwe regels niet opgelegd konden worden bij bestaande situatie.

Dat blijkt uit de nota van zienswijze en uit het SAOZ-rapport.

In de tussentijd hebben diverse B&B-eigenaren op Texel slapeloze nachten gehad, ellenlange vergaderingen gehad met elkaar, en juridische kosten moeten maken om op te komen voor hun bestaande rechten.

Ik vind het pijnlijk om nu te moeten constateren dat het voorkomen had kunnen worden. Dit komt het imago van het openbare bestuur op Texel absoluut niet ten goede.

Voorzitter, ik zeg zelfs: zo ga je niet met je inwoners om.

Daarom heb ik in de eerste instantie de volgende vragen voor het college.

Geacht college, hoe kijkt u zelf terug op het traject zoals dit na november 2022 is verlopen? In het voorstel wordt gesproken over een brief. Wat is de status van uw brief?

Als ik het zo lees, dan zie ik het als iets wat eigenlijk beter een vergunning zou kunnen heten.

Nog een vraag. Waarom heeft u de raad niet actief geïnformeerd over de voortgang van het traject om te komen tot dit bestemmingsplan? Waarom heeft u niet uitgelegd waarom er zoveel vertraging is ontstaan? Waarom heeft u de raad niet geïnformeerd nadat u het SAOZ-rapport heeft ontvangen? Daar stond nogal wat in.

Waarom weigerde u afgelopen zomer op een eenvoudige raadvraag te antwoorden, terwijl u op dat moment al wist dat daar behoorlijk veel onrust onder de Texelaars die een B&B hebben mee weggenomen zou kunnen worden?

In de commissievergadering van november 2022 werd aangegeven dat vijf experts en een extern bureau het concept plan hebben opgesteld en dat het juridisch was getoetst. Hoe kan het dat achteraf toch blijkt dat de nieuwe regels niet kunnen worden opgelegd aan bestaande situaties? Als dit daadwerkelijk was gebeurd, dan had het waarschijnlijk meer dan 60 zienswijzen kunnen schelen, met de bijbehorende kosten voor de gemeente en de kosten dan wel tijd voor de indieners van de zienswijze.

Voorlopig mijn laatste vraag. Geacht college,

terugkijkend op dit traject, wat zou u volgende keer anders doen?

Dank u wel. Ik heb nog twee mensen genoteerd staan, mevrouw Van der Werf en de heer Berger. Dan wil ik de wethouder de mogelijkheid geven om te zeggen: ik wil een paar korte vragen beantwoorden. Dan gaan we gewoon verder. Dan kom ik bij de heer Hoogerheide en bij de heer Polderman, en wie er verder aan de beurt wil.

Meneer Berger. -Dank u wel, voorzitter.

Ik heb een veel kortere vraag dan de heer Ran zojuist stelde.

Ik zal minder tijd gebruiken en ik kom meteen tot de vraag.

In Amsterdam is er een systeem waarbij men slaappleatsen verbindt aan een vergunning. Die vergunning die ziet zowel op het aantal toeristische slaappleatsen, dan heb je het over spreiding in wijken, maar ook over de frequentie. Je kan daar ook het aantal overnachtingen per jaar vergunningstechnisch op die manier regelen. Mijn vraag is: hoe denkt het college over een dergelijk systeem? Het zou namelijk ook oplossing kunnen bieden om te regelen hoeveel mensen er zijn, wanneer ze er zijn, en bijvoorbeeld hinder voor burens en dat soort zaken zou je daarin kunnen samenvatten.

Tot zover. -Dank u wel. Mevrouw Van der Werf.

Dank, voorzitter. Ik heb een vraag aan mevrouw Koot.

Doelt u net met uw betoog over de B&B's dat u neigt naar persoonsgebonden?

Die doen we even tussendoor. -Ja, klopt.

Dank u wel. Dan wil ik nu de wethouder de mogelijkheid geven om vragen die hij snel kan beantwoorden, snel te beantwoorden, en aan te geven of de rest schriftelijk komt.

Mag ik aangeven dat ik ook in deze ronde zat, en dat ik het vervelend vind dat ik nu in de volgende ronde wordt geplaatst?

We gaan met deze ronde direct verder. Het is niet naar de volgende ronde, maar anders is de lijst zo ontzettend lang voor de wethouder dat ik bang ben dat het misgaat. U zit nog in de eerste ronde, alleen even een tussenpauze.

Voorzitter, een deel van de vragen is schriftelijk al in een beantwoordingstraject. Die krijgt u in de bundel straks op tafel.

De indringende vragen van de heer Ran kan ik nu niet beantwoorden.

Dat zijn vragen aan het college en die wil ik eerst in het college bespreken.

Ik kan wel één vraag beantwoorden. Waarom weigerde u gesprek?

Daar wil ik wel op reageren. -Dat was niet de vraag. -Verduidelijking, alstublieft.

U heeft geen gesprek geweigerd. Ik ken u.

Als ik u bel, dan neemt u de telefoon op. Ik heb schriftelijke vragen gesteld en vervolgens werd ik door de behandelend medewerker van de gemeente gebeld die aangaf dat de portefeuillehouder mijn vragen niet wilde beantwoorden voordat er overleg was geweest met de klankbordgroep. Toen nog in de veronderstelling dat het in september plaats zou vinden. Alleen zitten we inmiddels in maart.

Wethouder. -Het is goed dat u dat even nuanceert.

De reden om op dat moment niet antwoord te geven op uw vragen was dat wij dat antwoord nog niet wisten. Wij zaten natuurlijk ook in een denkproces: hoe moeten we dit uiteindelijk vormgeven?

Als je dan tussentijds concrete uitspraken wordt gevraagd, dan moet je daar misschien later op terugkomen.

Dat was de reden om op dat moment die vragen niet te beantwoorden, in de verwachting dat die op het moment dat dit hele pakket op tafel ligt wel duidelijk zouden zijn. Dat is het enige

wat ik op dat punt kan zeggen. -Er zijn verder geen vragen die u op dit moment beantwoordt. Dan kunnen we verdergaan

met de heer Polderman en de heer Hoogerheide.

Meneer Polderman, gaat uw gang. -Dank u, voorzitter.

Ik wil aangeven dat ik het een rare gang van zaken vind.

Het waren de laatste twee die nog beantwoord moesten worden in deze vragenronde. Ik wil graag meegeven dat ik het apart vind dat er een onderscheid wordt gemaakt en wat vragen worden beantwoord.

Maar dat even terzijde. Gelijk nog een vraag.

Mochten we in de volgende raadscommissie niet uitkomen, kan het dan zijn dat we nog een derde raadscommissie gaan krijgen?

Het is ondertussen 22:30 uur. Het is best een behoorlijk onderwerp waar we absoluut niet overhaast mee bezig willen zijn.

Die mag u ook later beantwoorden. Ik heb wat vragen die al beantwoord zijn, of niet beantwoord zijn maar al gesteld zijn.

Ook wij vinden dat het enigzins ruis heeft, bijvoorbeeld over een koelkast waarvan u zegt dat die eigenlijk niet mag, maar in het bestemmingsplan staat dat een tafelmodel koelkast wel in een kitchenette mag. Waar het ons om gaat is dat u bang was voor een ongelijk speelveld

met professionele aanbieders, maar deze eigenlijk zelf creëert door onderscheid te maken in B&B's. De een mag wel drie kamers, de andere mag twee kamers. Ook stelt u: door de regeling - dit is wat er letterlijk staat - kan een betaalbare logievorm worden aangeboden aan een doelgroep die op Texel welkom is.

Dan vragen wij ons af: is een andere doelgroep op Texel niet welkom? Sinds wanneer mag het college bepalen wat iemand met zijn kamer doet, luxe of niet?

Mag u het als college überhaupt bepalen? Het is een lastige materie, ik begrijp het, maar dit zijn zaken die heel ver gaan.

Dat vinden wij erg lastig om te lezen op deze manier.

Ook zijn er schrijnende verhalen geweest over handhaving.

Er werd net door de insprekers al wat over verteld.

Wij hebben te horen gekregen dat er zelfs handhavers naar binnen wilden in een huis waar alleen kinderen aanwezig waren.

Nu wilde ik die vraag daarnet al stellen, maar ik zal hem nu nog een keer stellen: mag er zomaar door handhavers in een B&B naar binnen gegaan worden?

Moet hier toestemming voor worden verleend?

Zijn er bepaalde voorwaarden waaraan voldaan moet worden?

Ik vind dat best een schrijnend verhaal om te horen.

Het is niet bij één B&B geweest. Het zijn meerdere B&B's geweest.

Het klinkt een beetje als een soort heksenjacht, om even op LTO terug te komen. Even kijken of ik een andere vraag had.

Nee, dat is het voor nu. -Dank u wel. De heer Hoogerheide.

Dank u wel, voorzitter. Ik hoop voor u en voor de wethouder dat ik de laatste vragensteller ben, maar wie weet.

Een vraag voor de verduidelijking. We hebben het over een overgangsrecht voor logies met ontbijt. Meneer A heeft twee bedden.

Een woning daarnaast, meneer B heeft drie bedden.

Meneer A wil zijn huis verkopen en meneer B wil zijn huis verkopen.

Dan zit er op meneer B's huis veel meer waarde, want het terugverdienmodel komt anders te liggen.

Vindt u dat wel netjes? Kan er een andere clause in komen?

Dat er bijvoorbeeld, bij meer als twee, een persoonsgebonden toestemming komt, zodat het op het huis rust, en op de persoon?

Als de persoon zijn huis verkoopt, dan gaat die van drie automatisch naar twee. Net als iedereen.

We moeten zorgen dat we geen voorkeursbehandelingen in een wijk krijgen. Wethouder, wilt u dat meenemen?

Dank u wel. Ik ga nog één keer rondkijken.

De eindtijd is 23:00 uur, dus we hebben nog 20 minuten.
Ik heb mevrouw Van de Wetering nog gezien over dit onderwerp.
Dan heeft mevrouw Van de Wetering niet het laatste woord,
maar wel de laatste vraag in deze ronde. Dank u.
Wat jammer! Het laatste woord klinkt ook wel eens leuk.
Even samenvattend voor mezelf. Ik wil de wethouder wat meegeven.
Overgangsrecht is nou eenmaal overgangsrecht.
Als je nieuwe regels gaat afspreken, dan heb je bestaande situaties
die je nou eenmaal hebt. Die hebben bepaalde rechten
en die kun je niet afnemen. In een nieuwe situatie kun je wel zeggen:
dit zijn de nieuwe regels. Als er mensen waren met drie kamers,
meneer Hoogerheide, die hadden een bestaand recht.
Dat kun je niet zomaar afnemen. De nieuwe regels,
dat zijn er nou eenmaal twee. Of je dat met verkoop
anders zou moeten gaan willen, dat laat ik bij de wethouder
om uit te zoeken of dat mogelijk is. Dan ga je hele vreemde situaties krijgen.
Dan hoor ik mensen zeggen: persoonsgebonden.
Dat vind ik een hele vreemde. Als je het goed vindt, meneer Hoogerheide,
maak ik hem even af. Ik ben zo klaar. -Mag dat, meneer Hoogerheide?
Mevrouw Van de Wetering suggereert dat ik zou bedoelen
dat het recht met die mensen meteen weggaat.
Nee, het overgangsrecht eindigt als de betrokkene zijn pand verkoopt.
Daar gaat het om. -Mevrouw Van de Wetering.
Ik zeg al, misschien kan de wethouder dat uitzoeken.
Ik liet dat in het midden. de bestaande rechten zijn er nou eenmaal.
Dan een persoonsgebonden vergunning. Dat vind ik een hele moeilijke.
Stel, iemand gaat naar het behaardenhuis, dan neemt hij die vergunning mee.
Of die gaat naar een huurwoning, dan neemt hij de vergunning mee.
Ik vind dat een hele rare. Ik zou graag van de wethouder
de concept vergunning beter uitgewerkt willen hebben.
Niet alleen de voordelen, ik zou ook de nadelen
van een vergunning willen weten. -Dank u. Dan hebben we drie vragen gehad.
Zijn er nog vragen bij die u nu wilt beantwoorden?
Over de doelgroepopmerking van de heer Polderman.
Deze raad, meneer Polderman, heeft bij herhaling uitgesproken
dat zij wil dat Texel als bestemming ook voor mensen met een kleine portemonnee
bereikbaar moet zijn. Daar slaat dat op.
Het is een wens van de raad. U zegt nu: hoe komt u erbij
dat u überhaupt die eis mag stellen? Dat is een politieke wens van deze raad.
Als u die wil veranderen, dan moet u de raad aanspreken.
Dat geldt overigens voor een hele hoop andere opmerkingen ook.
Wij zijn regelgeving uit het verleden. Met name het bestemmingsplan buitengebied
2013, daar zijn een hoop vrijheden weggegeven
waarvan we nu kennelijk het gevoel hebben dat we daar wat mee moeten doen.
Wij zijn aan het pogen om de groei van het toerisme,
waar de weerstand bij de bevolking gesignaleerd is in 2019,
en we gaan dat inwonersbelevingsonderzoek in juni van dit jaar
opnieuw herhalen, weer een beetje in de touwen te krijgen.
Daar zijn we mee bezig. Dat is uw beleid, waarvan u inmiddels zegt:
misschien moeten we een paar dingen anders doen.
U bent overigens enigszins verdeeld in de raad,
dus het wordt een interessante discussie in de volgende commissie
als we alle informatieve vragen en de juridische kwesties
scherp op tafel hebben. Daar wilde ik nu mee afsluiten,
voorzitter. -Een korte reactie van de heer Polderman.
Dank u, voorzitter. Daar wil ik graag even op reageren.
Het beleid is gebaseerd op de totale overnachtingen
en niet specifiek voor een B&B waarin een luxe bepaald moet worden.

We hebben ook een hostel voor een hotel. We hebben ook een kampeermogelijkheid. Ik vind dat we daar vanaf moeten blijven. Een B&B mag zelf bepalen of ze het luxe maken of niet luxe maken. Daar moeten wij helemaal niet als raad over willen beslissen en helemaal niet als college, denk ik. Daar gaan we het vast in de politieke ronde over hebben.

De burgemeester. -Voorzitter, er is een vraag gesteld over handhaving. In algemene zin: zodra regels duidelijk zijn, dan handhaven we daarop. Dat kan best eens leiden tot verschillen van inzicht of verschillen van belangen met inwoners.

Mijn basale houding ten opzichte van handhaving komt een beetje overeen met datgene wat ik ook in mijn installatiespeech gezegd heb. Ik vind dat we in principe als gemeente moeten samenwerken met onze inwoners op basis van vertrouwen. Dat vind ik ook gelden voor handhaving. Zonder naïef te zijn. Ik heb eerder gehoord dat er casussen zijn waarbij handhavers blijkbaar gebouwen of erven betreden waarbij de inwoners er niet zijn. Ik kan me voorstellen dat er situaties zijn waarbij dat een keer echt nodig is, maar daar moet echt aangetoond worden dat het echt nodig is. Ik ga daar eens even achteraan om te horen hoe dat precies zit en hoe we dat in de praktijk precies doen. Ik kan me heel goed voorstellen als inwoner, dat als er handhavers op jouw terrein of erf of huis komen, dat het heel vervelend is als je daar zelf niet bij bent. Ik vind dat we dat moeten doen op basis van vertrouwen, op basis van een gezamenlijkheid met inwoners. Er zullen ongetwijfeld situaties zijn waarbij dat helemaal niet kan. Dan moet je dat misschien in de meest extreme vorm een keer toestaan. Ik zou niet willen dat dit staande praktijk is, dat dit gebruik is. Ik ga daar eens induiken en daar het gesprek over voeren intern. Ik heb niet het signaal vanuit de handhaving dat we dit op deze manier doen. Als u die signalen wel heeft, dan ga ik daar eens achteraan. Ik blijf nog niet naar het volgende hoofdstuk te kunnen gaan. De heer Ran. -Voorzitter, heel kort wil ik reageren op wat de burgemeester zei. Het is gebeurd, ik ben daar getuige van geweest. Het is teleurstellend, maar het is gebeurd. -Het is hier eerder gezegd, ik heb het signaal ook elders een keer eerder gehoord. Ik hoor het vanavond dus niet voor het eerst, dus ik trek dat ook niet in twijfel. Ik heb daarover gezegd wat ik gezegd heb. Ik geloof niet dat het beleid is dat we dit doen. Het kan in extreme gevallen voorkomen, dat heb ik ook gezegd. Ik ga wel het gesprek voeren om te horen hoe we dit in de praktijk daadwerkelijk vormgeven. -Ik zie dat wethouder Kieft nog een opmerking wil maken.

Voorzitter, die gaat over de opmerking vanuit diverse zijden op hoe het college gaat zorgen dat de overlast voor de burens, dat een mogelijkheid geboden wordt om daarmee om te gaan. De suggestie is gedaan om dat via een vergunningstelsel te doen. We gaan zeker uitzoeken of dat toereikend zou kunnen zijn. Dat hebben we in de inleiding van de nota van zienswijze ook benoemd. Dat mensen zienswijzen hadden ingediend en weer ingetrokken hebben omdat men dat als sociaal onwenselijk heeft ervaren. Dat was het moment dat wij dachten: hoe regelen wij dat burens van bed and breakfast-houders ook een rechtspositie krijgen voor het geval er overlast wordt ervaren? Dat is nu niet goed geregeld. Vandaar dat de suggestie vergunning al dan niet, dat we die in die context willen uitzoeken.

Dank u wel. De heer Polderman wil nog het woord.

Gaat uw gang. -Dank u, voorzitter.

Een korte reactie op de burgemeester. Is het mogelijk om een schriftelijke reactie te krijgen in welke gevallen het wel zou kunnen, in een brede zin van het woord?

Ik vind het heel onduidelijk wanneer het wel of niet mag.

De portefeuillehouder. -U maakt hem een beetje juridisch.

Ik maak hem wat meer bestuurlijk. Wat mij betreft

is de lijn dat we dit niet doen, tenzij het echt niet anders kan.

Hoe we dat moeten vastleggen en hoe we dat moeten doen, dat zoek ik even uit. Maar om de mensen nu te gaan vragen om voorgaande gevallen in kaart te brengen en al dat soort dingen...

Ik weet niet of we daar veel verder mee komen.

Ik zit hier ook nog niet diep genoeg in om dit helemaal goed te kunnen beantwoorden. Wat mij betreft is de lijn, en dat kunt u als toezegging beschouwen, en als we dat op enig moment bij u moeten terugleggen wil ik dat met alle plezier doen, zoals ik die zojuist gezegd heb. We werken op basis van vertrouwen en dat betekent dat we dit soort dingen weliswaar handhaven, ook controles uitvoeren, maar bij voorkeur in aanwezigheid van degene van wie het bedrijf of het erf of de opstal is.

Dank u wel. Dan zie ik dat we nog 10 minuten hebben.

Dan kunnen we een poging wagen om onderdeel kamperen bij de boer... Harstikke fijn, mevrouw Van de Wetering krijgt als eerste het woord. Ik kijk eerst even rond wie nog meer het woord wilt.

De heer Polderman, mevrouw Koot,

de heer Rutten

en de heer Berger.

Dan mevrouw Van de Wetering. -Dank u. Ik denk dat ik de eerste zal zijn die gaat beginnen over de definitie reëel agrarisch bedrijf, waar we toch al een tijdje mee zitten te stoeien.

U stelt voor om de zin dat het met een aannemelijk perspectief

tot een volwaardigheid... -Mevrouw Van de Wetering,

mag ik u even onderbreken? Ik heb het gevoel dat over dit onderwerp,

het reëel agrarisch bedrijf, veel schriftelijke vragen gesteld zijn

waar ik van verwacht dat er ook een heel uitgebreid

schriftelijk antwoord komt. Als dat zo is, kunt u daarop wachten?

Nee, want mijn vraag zit daar niet tussen. -Gaat uw gang.

U wil die zin gaan schrappen. Dat is uw voorstel,

omdat het eigenlijk niet te controleren is.

Mijn voorstel zou zijn aan het college: zou u dat kunnen koppelen aan vijf jaar?

Dat is de periode die in de vergunning van een dergelijk kamperen

bij de boer ook geldt. Dan heeft u een periode.

Zou u daarnaar willen kijken? Verder de vraag:

er is een definitie van de klankbordgroep aangegeven.

Gaat u daarmee aan de slag? -Dank u. Dan

kamperen bij de boer, meneer Rutten. -Dank u, voorzitter.

U zegt net al terecht dat er veel vragen zijn gesteld

over de definitie van een reëel agrarisch bedrijf.

Die discussie is ook al zo oud als het kamperen

bij de boer op Texel zelf. Er is vanuit de sector aan het begin

al gezegd: vraag om de meitelling. Dat heet nu de gecombineerde opgave.

Uit eerdere vragen van het CDA bleek dat daarom gevraagd wordt,

maar dat de indiener niet verplicht is. Wij overwegen een amendement,

tenzij het college ons glashelder kan uitleggen

in de antwoorden die toch al komen waarom dat zeer onverstandig zou zijn.

Dank u wel. Mevrouw Koot. -Ik ga me aansluiten

bij het amendement van het CDA. -Meneer Polderman.

Dank u, voorzitter. Ik had een vraag over de pipowagens, maar ik denk dat die beter onder wonen past.

Die zal ik uitstellen. -De heer Berger.

Heel kort. Mijn vraag is al schriftelijk gesteld, dus ik wacht het antwoord af. -De heer Hercules.

Voorzitter, het college heeft reeds gemeld dat zij de aanvullende definitie van de klankbordgroep over een reëel agrarisch bedrijf niet zullen overnemen, maar dat het aan de raad is.

Wij zullen daar een amendement over indienen.

Ik kijk nog een keer rond. De heer Ran. -Voorzitter, ik voelde dat amendement al aankomen. Daar willen we graag over meedenken.

Ik kijk nog een keer rond over kamperen bij de boer.

Dan even naar mijn buurman. Portefeuillehouder, zijn er antwoorden die u nu wilt geven?

Deze komen schriftelijk. Dat betekent dat we onverwacht in het hoofdstuk juridische toelichting komen.

Nu ga ik kijken naar de juridisch geschoolde mensen, of zij een vraag hebben over dit hoofdstuk.

Die zitten hier niet aan tafel. Wat gaat het lekker snel.

Dan kunnen we naar de uitvoerbaarheid. Daar zijn jullie wel van, uitvoerbaarheid.

Vragen over uitvoerbaarheid?

Dat is wel grappig, want daar zit planschade ook in.

Dan kunnen we naar het hoofdstuk regels. Hoofdstuk één, inleidende regels.

Mevrouw Van de Wetering. -Ik wil hem even in de groep gooien, in het algemeen. De ruimte-voor-ruimte regeling,

als daar nu een aantal vierkante meters schuren worden gesloopt, dan staat namelijk in de regels en de begrippen onder bijbehorend bouwwerk wat er op dit moment allemaal mogelijk is. Dat is 150 vierkante meter woning, 100 meter bijgebouw, dat is er dan aangebouwd, en dan nog een eventueel vergunningsvrij...

Staat dat in dit hoofdstuk? -Ja, er staat bijbehorend bouwwerk en andere zaken. Ik stel hem wel schriftelijk, laat maar.

Het komt wel. -Prima. Iemand anders

over de inleidende regels? De heer Polderman.

Dank u, voorzitter. Ik zie bij vast kampeermiddel staan:

het al dan niet direct steun vindt in of op de grond plaatsgebonden en daardoor als bouwwerk is aan te merken. Ik vind dat een best wel breed begrip, want er staan wel meerdere dingen op de grond of vast.

Kan misschien nader toegelicht worden hoe dat bedoeld wordt?

Staat genoteerd, denk ik. Anders zie ik mijn buurvrouw daarover schrijven. Nog meer vragen hierover?

Meneer Hercules, was dat een vraag? Ik ben in ieder geval op bladzijde 14. Dan volgt daar uiteraard bladzijde 15 op, en dat is hetzelfde onderwerp. Gaat uw gang.

Ik wil een vraag stellen aan de rest van de commissie.

Het voorstel is om bij 1.9 kampeermiddel te schrappen dat een pipowagen geen kampeermiddel is. Daar komt een amendement voor, en ik hoop dat anderen mee zullen indienen.

Dank u wel. -Dat wisten we al.

Kan ik constateren dat hoofdstuk één, inleidende regels, rond is?

Dan kijk ik op de klok. Dan hoop ik dat we in bestemmingsregels...

Dat begint met agrarisch. Is er iemand die over de bestemmingsregels het woord wil of vragen heeft?

Nee. Dan artikel vier, agrarisch loonbedrijf.

Vijf, verblijfsrecreatie. We hebben ze natuurlijk in de toelichting al besproken en nu krijg je

de juridische formulering ervan.

Hoofdstuk vijf. Mevrouw Van de Wetering. -Ik wil hem nog één keer noemen:

tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing

is gewaarborgd. Het staat echt in de regels.

Daar zou ik echt nog beter naar gekeken willen hebben.

Dank u. Dan kunnen we overstappen naar het onderwerp wonen.

Specifieke gebruiksregels.

Meneer Polderman. -Dank u, voorzitter.

Ik heb een vraag ten behoeve van de pipowagens.

Misschien meer in het algemeen. Er wordt gesteld in 6.1.2

dat er niet meer een vast kampeermiddel geplaatst mag worden

op het achtererf. Tijdens de verschillende insprekers

werd al duidelijk dat dit niet altijd is voor de verhuur,

maar ook voor familie van de overkant.. Zulk soort zaken.

Het staat vaak op een plek... In de omschrijving staat

dat het plaatsgebonden is. Een kampeermiddel staat vaak

op dezelfde plek waar iemand hem heeft neergezet.

Ik vind het best een breed begrip. Waarom is deze regeling

überhaupt erin gezet? Wat is de gedachte erachter?

Komt er überhaupt een overgangsregeling voor mensen

die het bijvoorbeeld wel hebben? Misschien kan u de plaatsgebondenheid

nader toelichten. Je hebt het ingericht op een plek.

Ik vind het een heel moeilijk begrip op deze manier.

Dank u wel. Dan hebben we een hele ingewikkelde,

de antidubbeltelregeling van twee regels. Iemand? Dan hebben we

de enige die nog, denk ik, een belangrijke is

voordat we de slotregel van drie regels hebben.

Dat is het overgangsrecht.

Daar zijn een hoop vragen over gesteld, dat klopt. De slotregel

van drie regels zal prima zijn, neem ik aan.

Niet helemaal, want wat we nu in ieder geval hebben

is dat we op korte termijn een uitnodiging krijgen

voor een afstemmingsoverleg waar afgesproken wordt

hoe we hiermee verdergaan. Nee? Griffier, hoe dan wel?

Ik had hem niet helemaal zo begrepen. Ik heb het gevoel dat het college

nu aan de gang gaat met alle vragen, en gehoord dit.

Uiteindelijk geven zij een signaal af dat het gereed is

om weer de route in te brengen. Op dat moment

pakken we via het afstemmingsoverleg het eerstvolgende commissieblokje.

Het afstemmingsoverleg volgt nadat we signalen hebben gehad,

lijkt mij dat het college klaar is voor de volgende stap.

Dat kan april zijn, maar volgens mij, gezien alles wat er is,

kan ik me ook goed voorstellen dat het misschien niet... Om gelijk

maar aan verwachtingenmanagement te doen. Ik zou willen voorstellen om af te wachten

wanneer het komt. -Het college heeft de lead.

Dan kunnen we constateren dat agendapunt acht komt te vervallen,

want er zijn geen rondvraag vragen die nog op beantwoording wachten.

7 Mondelinge beantwoording Rondvragen Commissie (voor zover niet reeds beantwoord)

Dus om 22:59 uur één minuut voor elf, sluiting.

8 Sluiting

Dank u wel allen.

Advies

Zaaknummer 3261416

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP**Doelenboom**

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

ADVIES

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. Het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee regelgeving in de bestemmingsplannen wordt verduidelijkt en aangescherpt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen.
3. Het amendement van 14 december 2022 vanwege de planschaderisico's te schrappen.
4. Het college opdracht te geven voor bestaande legale logies met ontbijt adressen een meldings-regeling te maken.
5. Het college verzoeken een pilot van 3 jaar op te stellen zodat groepsverblijven onder voorwaarden kampeermiddelen kunnen plaatsen.

Toelichting

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) heeft de raad ook besloten dat een paraplu bestemmingsplan zou worden opgesteld. Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen uit het TTP meegenomen worden die vragen om aanpassing of aanscherping.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 besloten het ontwerp parapluplan inclusief het verwerkte amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen. Van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 heeft het ontwerp paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie gelegen. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken gedurende de termijn van ter inzagelegging.

Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het Ontwerp bestemmingsplan. In de nota van zienswijzen worden tevens ambtelijke aanpassingen voorgesteld. De wijzigingen leiden tot het voorstel om het paraplu bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, 2. De gewijzigde teksten, 3. Advies KBG 4. Reactie college op advies KBG
5. Toelichtend schema veranderingen parapluplan. 6. Advies SAOZ.

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☒	Majeure risico's	☐		
Beleid	☒	Beheer	☐		

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Samenvatting

Algemeen

In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en in het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt. Dit plan gaat over onderwerpen als de wens tot duidelijkheid qua begrippen en regels voor logies met ontbijt in woningen, recreatieve slaapplekken in stolpen, seizoenplaatsen van kampeermiddelen bij kamperen bij de boer, het kunnen plaatsen van glamping-achtige tenten op kampeerterreinen, nieuwe zomerhuizen en familiehuizen en wijziging van verblijfsrecreatieve gebouwen. In het ontwerp paraplubestemmingsplan werden al die zaken beschreven: te beginnen met de beschrijving van de huidige regelgeving en daarna de nieuwe regels. Op het ontwerp-parapluplan zijn zienswijzen ingediend. Na beantwoording van de zienswijzen in de Nota van Zienswijzen wordt het paraplu bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Amendement

Het - tijdens de behandeling van de Ontwerp paraplu bestemmingsplan - door de gemeenteraad aangenomen amendement, geeft in de ogen van het college een te groot risico op planschadeclaims en op daaraan gekoppelde aanzienlijke bedragen (door het externe adviesbureau op maximaal 30 miljoen euro geschat). Ondernemers van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' hebben sinds 2013 de vrijheid om te kiezen voor omzetting naar andere logiesvormen. In het amendement wordt het probleem van verstening en verlies van kampeerplaatsen aangekaart. Dat die situatie ongewenst is wordt ook door het college erkend. Het college vraagt de raad het amendement te schrappen. Tegelijkertijd stelt het college aanvullende eisen voor naast de eis van landschappelijke inpassing.

Logies met ontbijt

Alle initiatieven die nieuw zijn moeten voldoen aan de nieuwe eisen. De bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij voldeden aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplekken en permanente bewoning door de hoofdbewoner).

Terinzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari 2023 tot en met 13 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 115 zienswijzen ingediend. Ook is het ontwerpplan voorgelegd aan de overlegpartners. De zienswijzen zijn beoordeeld en dit is opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het plan.

De 115 zienswijzen kunnen qua inhoud/reactie als volgt worden gerubriceerd en samengevat:

Onderwerp	Aantal	Reactie gemeente beknopt
Logies met ontbijt	64	Het bestaande legale gebruik kan worden voortgezet. Voor nieuwe logies met ontbijt locaties gelden de nieuwe regels.
Kamperen bij de boer	15	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Verblijfsrecreatieve terreinen	8	Omzetting blijft mogelijk onder voorwaarden. Voorstel: amendement schrappen vanwege planschaderisico's.
Verblijfsrecreatieve gebouwen	5	De eis van landschappelijke inpassing voor verblijfsrecreatieve gebouwen' beter omschrijven. Een 3-jarige pilot buiten het bestemmingsplan om wordt voorgesteld voor het plaatsen van een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties
Kampeerterreinen	1	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Stolpenregeling	3	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

Pipowagen	5	Voor een beperkt aantal komt een overgangsregeling.
Algemeen	9	nvt
Anders	5	nvt

De vervolgstappen

Het Ontwerp parapluplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor de Nota van Zienswijzen vast te stellen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie en daarna opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Argumenten tot advies

De verblijfsrecreatie is op Texel een belangrijke bedrijfstak. Het aanbod in kamperen bij de boer, op adressen voor logies met ontbijt, op kampeerterreinen, recreatieve verblijfsterreinen (vakantieparken) en verblijfsrecreatieve gebouwen (groepsaccommodaties, recreatieappartementen en hotels) zorgt echter ook voor verstening, drukte en overlast. In het streven om balans te zoeken tussen economie, leefbaarheid en gezondheid, speelt regelgeving een grote rol. In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt.

Met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan is ook een motie aangenomen om 'in beeld te brengen wat kan bijdragen aan tegengaan verdere verstening'. In de Raadsinformatiebrief (RIB) van juli 2022 werd op dit onderwerp specifiek ingegaan. De gemeenteraad heeft bij de instemming van de ter inzage legging van het ontwerp parapluplan op 14 december 2022 een amendement aangenomen dat in het ontwerp parapluplan is opgenomen.

Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024

Het in februari 2022 vastgestelde Uitvoeringsprogramma 2022-2024 duidt nogmaals op de noodzaak tot heldere regelgeving:

- Onder Pijler 2 'Houdt elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal' wordt gewezen op een eiland-brede inventarisatie en registratie van logies met ontbijt-bedden. De registratieplicht heeft tot nu toe geleid tot de aanmelding van 710 woningen waar logies met ontbijt wordt aangeboden of aangeboden gaat worden (intenties). In het TTP en in het Uitvoeringsprogramma is toegezegd dat er regelgeving komt met heldere en ook handhaafbare toetsingscriteria voor logies met ontbijt.
- Pijler 5: 'Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving' is speciaal gewijd aan de noodzaak tot duidelijkheid over wat nu wel en niet mag in de verblijfsrecreatie (inclusief logies met ontbijt in woningen en kamperen bij de boer op agrarische bedrijven).

De opzet van het parapluplan

Het gaat nu om de volgende stap na het ter inzage leggen van het ontwerp paraplu bestemmingsplan, het vaststellen van het parapluplan. In de voorliggende Nota van zienswijzen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt de uitkomst van een periode van overleg en afweging aan de raad gepresenteerd.

De voornaamste wijzigingen in vergelijking met het Ontwerp parapluplan zijn door het externe juridisch adviesbureau ingegeven: de te verwachten planschade-risico's zijn door het externe bureau beoordeeld en ingeschat en vervolgens door het college als te groot en te omvangrijk geacht. Dit betreft de in het ontwerp parapluplan voorgestelde regels voor logies met ontbijt en de gevolgen van het amendement (over het stopzetten van het aantal stacaravans/chalets, zomer- en familiehuizen).

Argumenten en overwegingen

De in de voorliggende Nota van Zienswijzen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel opgenomen wijzigingen en de daarbij horende overwegingen worden één voor één besproken:

1. Geen toename meer van chalets en zomerhuizen - het planschaderisico

In het tijdens de raadsvergadering van 14 december 2022 aangenomen amendement wordt gesteld dat het aantal recreatieve slaappleaatsen dat wordt benut voor stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen niet langer mag toenemen vanaf 31 januari 2026. Onderdeel van het amendement is: 'als het college na onderzoek concludeert dat 3 jaar te kort is, in relatie tot planschade, dan komt er een voorstel voor aanpassing van de termijn'.

Het college heeft over de overgangstermijn van 3 jaar advies ingewonnen en over de kans op en de omvang van de te verwachten planschadeclaims. Het externe juridisch adviesbureau SAOZ beschouwt drie jaar als een redelijke termijn maar trekt ook de volgende conclusies:

1. Het wegbestemmen van onbenutte bouw mogelijkheden voor de realisering van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen leidt in beginsel tot planschaderisico in de sfeer van 'waardevermindering'. Voor het vergoeden van inkomensschade in de zin van 'gederfde inkomsten uit een niet aangevangen exploitatie' biedt het planschaderecht geen ruimte.
2. Van planschaderisico is alleen sprake indien het betrokken object 'in de hoogste waarde wordt aangetast'. Het planschaderisico wordt als 'reëel en in potentie substantieel' gekwalificeerd. Met 'substantieel' denkt SAOZ aan maximaal 30 miljoen euro, als het in het TTP berekende maximum van 7.435 slaapplekken of 1.487 zomerhuizen zou worden gerealiseerd, al blijkt uit de zienswijzen dat dit niet het geval zal zijn.
3. Daar waar de eigendom van het terrein is verkregen voor het ontstaan van de huidige mogelijkheden tot het bij recht bouwen van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen, zal sprake zijn van het 'vervallen van tijdelijk voordeel'. Dit is een belemmering voor een tegemoetkoming in planschade. Dit vervallen voordeel geldt niet voor terreinen waarbij het eigendom na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is verkregen.
4. Het normaal maatschappelijk risico is in beginsel van toepassing op 'directe planschade', maar hiervan mogen volgens het externe adviesbureau geen wonderen worden verwacht.
'Het wegbestemmen van het directe bouw- c.q. gebruiksrecht voor deze categorieën recreatief onroerend goed leidt in beginsel tot planschaderisico. Gelet op de aanwezige planologische potentie (berekend op maximaal 1.486 zomerhuizen en alle objecten met een woonbestemming binnen de hele gemeente) kan dit risico op planschade als reëel en substantieel gekenmerkt worden'.

Voor het beheersen van planschaderisico's staan gemeenten diverse instrumenten ter beschikking: de 'actieve en passieve risicoaanvaarding', het 'kanaliseren van planschaderisico' en het 'compenseren in natura'. Elk van de instrumenten heeft zijn eigen toepassingsbereik, voordelen en nadelen.

Een langere overgangstermijn (van 10 jaar) voordat uitvoering aan het amendement van 14 december 2022 wordt gegeven vermindert theoretisch gezien het risico op planschade. Immers bedrijven hebben langer de kans om de 'bestaande' mogelijkheden te gebruiken (dus om chalets, zomerhuizen en/of familiehuizen te realiseren). Een mogelijk nadeel van een overgangstermijn (ongeacht de lengte) is dat bedrijven versneld gebruik gaan maken van de nog bestaande mogelijkheden, met een hoog bouwvolume in korte tijd als gevolg.

Het college ziet in de voorgestelde instrumenten om de planschaderisico's te beheersen te weinig houvast om het amendement van 14 december 2022 zonder grote financiële risico's mogelijk te maken. De kern van de huidige regeling is dat voor ieder terrein met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' alleen het aantal slaapplekken 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. Uitgangspunt van de nieuwe planologische regeling (het amendement) is dat het aantal chalets, zomerhuizen en familiehuizen niet meer bij recht mag toenemen.

De tijdelijke afwijkingsbevoegdheid van het college, conform het amendement, om tot 31 januari 2026 nog nieuwe chalets/ stacaravans, zomerhuizen en familiehuizen toe te staan, zal ongetwijfeld leiden tot een in de ogen van het college 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.

Een versnelde omzetting naar chalets, zomerhuizen en familiehuizen zou het omgekeerde van het beoogde doel van de raad betekenen: een hausse aan omzetting van kampeer- of stacaravan/ chaletplaatsen naar zomer- en familiehuizen. Het gaat dan mogelijk om meer dan duizend extra zomerhuizen die de komende jaren zouden kunnen worden gerealiseerd. Daardoor ontstaat niet minder maar juist meer verstening.

Gezien het reële en in potentie substantiële planschaderisico (volgens SAOZ in de orde van grootte van dertig miljoen, op basis van de contante waarde van de beperking van de aanwendingsmogelijkheden van recreatieterreinen), wordt de raad voorgesteld het amendement te schrappen.

Het college begrijpt dat de gevolgen van het amendement ingrijpend zijn voor Texel en haar concurrentiepositie, nu en in de toekomst. Dat lijkt ons niet de bedoeling. Het Texels bedrijfsleven moet juist gaan inzetten op verduurzaming, innovatie, biodiversiteit en het inspelen op de markt. Vandaar dat het college voorstelt om de formulering van het amendement te zien als stimulans om juist dat mogelijk te gaan maken.

Nieuwe zomer- en familiehuizen kunnen volgens het ontwerp parapluplan alleen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning, na de toets van landschappelijke inpassing. Op percelen met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt, in een tempo en manier die pasten bij de gasten en het bedrijf. Het amendement maakt daaraan een einde. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de grote kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt extern expertisebureau SAOZ (zie ook BIJLAGE 6).

Daarom stelt het college de raad voor om de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek niet alleen te koppelen aan de eis van landschappelijke inpassing maar ook aan een plan voor investeringen in natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptatie, in lijn met de Nota 'Texel zelfvoorzienend en duurzaam' en de projecten in het collegeuitvoeringsprogramma.

2. Logies met ontbijt

Tot nu toe hebben 710 adressen zich geregistreerd als woning met recreatieve verhuur. Hiervan zijn 262 tweede woningen. Onduidelijk is hoeveel van de tweede woningen die permanent worden bewoond zich hebben ingeschreven. We schatten in dat dit 60% van de tweede woningen betreft. Dan is in totaal sprake van iets meer dan 600 ingeschreven permanent bewoonde woningen voor logies met ontbijt.

Over het overgangsrecht voor bestaande legale 'logies met ontbijt' adressen is het externe juridisch adviesbureau duidelijk. Het bureau doet de aanbeveling de overgangsrechtelijke regeling (een overgangstermijn van 3 jaar vanaf de datum ter inzage legging) te heroverwegen, in verband met het daaraan verbonden hoge risico op planschade-claims. Door het onder het overgangsrecht brengen van bestaande legale gebruiksvormen ontstaat voor de betrokken eigenaren schade in de sfeer van vermogensschade (waardevermindering eigenaar) en mogelijk inkomensschade (als de exploitant een aparte entiteit is) en dus een risico op planschade voor de gemeente. De heroverweging betreft bestaande locaties 'voor logies met ontbijt' die voldoen aan de eisen van de vigerende bestemmingsplannen.

Voor alle nieuwe logies met ontbijt-locaties zullen de nieuwe regels gelden (zoals de eis van ondergeschiktheid concreet gemaakt in maximaal 2 kamers met vier slaapplekken op maximaal 50m² en 30% van het gebruiksoppervlak, het permanent bewonen van de woning - dit was al een eis - en het beschikken over een parkeerplaats per verhuurde kamer binnen het bestemmingsvlak). Dit betekent dat zonder een parkeerplek per voor logies met ontbijt gebruikte kamer binnen het eigen bestemmingsvlak, geen logies met ontbijt kan plaatsvinden. Deze eis geldt naast de parkeer-eis die al in de Nota parkeernormen voor een woning staat aangegeven.

Bestaand legaal gebruik voor 'logies met ontbijt' is uitgangspunt voor het voortzetten van het gebruik, dus dat eigenaren van de bestaande logies met ontbijt adressen (blijven) voldoen aan de bestemmingsplanregels uit de vigerende bestemmingsplannen voor het toeristisch verhuren van kamers in woningen, en dus voldoen aan de eis van ondergeschiktheid, permanente bewoning van de woning en verhuur van maximaal 3 slaapkamers en 6 recreatieve slaapplekken binnen de woning.

De gemeente zal een regeling opstellen waarbij iedereen met een logies met ontbijt-voorziening zich op basis van vrijwilligheid kan melden. Getoetst wordt dan of aan de oude regels voor logies met ontbijt werd voldaan en die conclusie wordt dan bevestigd in een brief. Die brief is een soort verklaring dat aan de regels werd voldaan. Dat geeft betrokkenen meer zekerheid en tegelijkertijd krijgt de gemeente

daardoor een beter inzicht. Het is niet de bedoeling die locaties vervolgens te verwerken in het plan of op de verbeelding. Het reguliere overgangsrecht blijft van toepassing. Eén en ander moet nog wel worden uitgewerkt en is daarmee een vervolgactie na vaststelling van het parapluplan.

3. Vereiste parkeerplaats

Op basis van vaste rechtspraak wordt geconcludeerd dat als in het bestemmingsplan logies met ontbijt bij recht is toegestaan, dus zonder dat daar een voorafgaande omgevingsvergunning voor nodig is, geen parkeereisen kunnen worden gesteld via de methode van aparte beleidsregel 'parkeernormen' zoals wij die nu kennen. Dat is in strijd met de wet. Er kan nu dus niet worden afgedwongen dat ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is. De rechtbank komt tot dezelfde conclusie als het college eerder.

De parkeereis van 0,6 parkeerplaats per kamer die is opgenomen in de Nota parkeernormen kan met andere woorden niet worden toegepast bij gebruik voor logies met ontbijt dat plaatsvindt in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een afdwingbare parkeernorm kan alleen als dit in het bestemmingsplan zelf wordt opgenomen, zoals dat in het ontwerp parapluplan is opgenomen (1,0 parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak).

Het zoeken van oplossingen binnen het eigen bestemmingsvlak zal vaak niet lukken zonder het verharderen van voortuinen, terwijl dat niet gewenst is. Aan de andere kant is het de vraag of het parkeerprobleem in de centra moet worden opgelost (afgewenteld) op de openbare ruimte. Het realiseren van enkele kamers kan immers relatief eenvoudig, het realiseren van parkeerruimte voor meerdere auto's niet. Het college concludeert:

- a. Het parkeerprobleem in de dorpskernen is breder dan alleen bij of ten gevolge van logies met ontbijt. Juist in de centra wordt door de raad om een uitzondering gevraagd terwijl daar het probleem het grootst is. En waar geen probleem is, hoeven we het niet te regelen.
- b. Feitelijk is elke woning in de dorpen een potentieel probleem. Moeten we dan daar logies met ontbijt niet toestaan, met een mogelijk beroep op rechtsongelijkheid als gevolg (al is de situatie in de dorpskern wezenlijk anders dan die in een woonwijk)?
- c. De Nota parkeernormen sluit niet meer aan op de huidige drukte in de dorpsstraten.
- d. Vanaf de datum van inwerkingtreding van het parapluplan geldt dat als het nieuw gebruik betreft en je hebt maar één parkeerplaats, naast hetgeen volgens de Nota parkeerbeleid nodig is voor het wonen, dan kan ook maar 1 kamer worden aangeboden voor verhuur.
- e. Het vergunnen van logies met ontbijt voor een beperkt aantal jaren (bijvoorbeeld conform de locaties voor kamperen bij de boer: telkens 5 jaar) is een alternatief. Dit betekent een overgang van het huidige (in de bestemmingsplannen vastgelegde) recht naar gebruik nadat een omgevingsvergunning is verleend. Gezorgd moet wel worden dat de gemeente niet bewust schaarste creëert (zgn. 'schaarse vergunningen'). Dat lijkt zo niet het geval; aan een ieder kan na het voldoen aan de eisen een vergunning worden verleend. Dit alternatief is om die reden niet uitgewerkt.
- f. Door verhuurders in dorpscentra wordt geregeld aangegeven: 'het probleem bestaat niet: mijn gasten weten het en komen niet met de auto of parkeren aan de rand van het dorp'. Voor bestaand gebruik volgens de (nu geldende) regels, lost het zich op. De nieuwe regels komen neer op geen nieuwe logies met ontbijt in de centra tenzij parkeerruimte binnen het eigen bestemmingsvlak aanwezig is.

Het college vindt het verstandig eerst een mobiliteits- en parkeervisie te ontwikkelen, inclusief overwegingen rondom een (parkeer)vergunningstelsel en fysieke voorzieningen aan de randen van de kernen. En dus wordt voorgesteld in dit kader nog geen nieuw specifiek beleid vast te stellen.

4. Reële agrarische bedrijven

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. Het kamperen bij de boer is alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf

dat daadwerkelijk in bedrijf is. Er moet daadwerkelijk sprake van een reëel agrarisch bedrijf zijn 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.

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 Standaard Opbrengsten 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 ingekort: de toevoeging 'Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf' vervalt.

5. Kamperen bij de boer

Sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van kracht is, is meer duidelijkheid over het aantal slaapplekken bij kamperen bij de boer gekomen en is de wachtlijst komen te vervallen die daarvoor werd gehanteerd. Het aantal locaties voor kamperen bij de boer wordt bijgehouden:

Verloop slaapplekken kamperen bij de boer op Texel

jaar	aantal slaapplekken	jaar	aantal slaapplekken
2016	2.706	2021	2.868
2017	2.808	2023 begin	2.742
2018	2.709	2023 sept.	2.763
2019	2.829		

Per september 2023 bestond op 67 locaties op Texel de mogelijkheid voor kamperen bij de boer. Hiervoor waren 2.763 slaapplekken in gebruik.

De Klankbordgroep en Vereniging Kampeerboeren pleiten voor het verdelen van nog niet gebruikte slaapplekken. Het is in de ogen van het college echter van belang dat binnen het maximaal aantal beschikbare slaapplekken van 3.000 bij kamperen bij de boer, ruimte blijft voor het afgeven van vergunningen. Een locatie voor kamperen bij de boer kan maximaal over 15 kampeermiddelen a 3 slaapplekken beschikken (dus maximaal 45 slaapplekken). De 2.763 slaapplekken komen overeen met ruim 61 locaties. Hieruit blijkt dat niet alle 67 locaties het maximumaantal kampeerplaatsen aanbieden. De 237 slaapplekken (3.000 minus 2.763) verdelen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer zou tot 1 kampeerplaats (3 slaapplekken) per bestaande locatie leiden, met 36 slaapplekken (of 12 kampeerplaatsen) in reserve voor nieuwkomers. Dat is onvoldoende gezien de nieuwe aanvragen in de laatste jaren. Het verdelen van de resterende slaapplekken onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer wordt daarom als onverstandig beschouwd.

6. Groepsaccommodaties

Negen Texelse groepsaccommodaties vragen in een zienswijze gezamenlijk aandacht voor hun behoefte om gedurende het seizoen (april t/m oktober) kampeermiddelen te kunnen blijven plaatsen op hun erf. Gedurende de coronatijd en het afgelopen jaar hebben zij van het college dit tijdelijke recht gekregen.

De groepsaccommodaties hebben gemerkt dat in het schoolreisjes-seizoen de begeleiders af en toe met een camper, tent of caravan komen en dat gedurende het zomerseizoen gasten in de accommodaties geregeld familieleden hebben die liever in hun camper of toercaravan slapen. De groepsaccommodaties vragen niet om extra slaapplekken maar willen de plaatsingsmogelijkheden van kampeermiddelen binnen hun (in het bestemmingsplan vastgelegde) aantal slaapplekken oplossen. Alle gasten zullen gebruik maken van het sanitair in de groepsgebouwen.

Het is niet wenselijk dat bij groepsaccommodaties kampeerterreinen ontstaan. De bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' biedt ondernemers ruime mogelijkheden om tegemoet te

komen aan een veranderende vraag. Aan de ene kant erkent het college dat de negen groepsaccommodaties deel uitmaken van de geschiedenis van het toerisme op Texel. De accommodaties vinden enkele kampeermiddelen passen bij hun groeps- en schoolgerichte aanpak. Daar heeft het college begrip voor maar wil niet gelijk overgaan naar een aanpassing van het paraplu bestemmingsplan.

Het college stelt voor om via de Uitvoeringsagenda Toerisme een 3-jarige pilot te laten lopen om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan.

7. Verplichte boomsingel bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen

De eis van landschappelijke inpassing met een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', en het in standhouden ervan, geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie artikel 5 lid 2.1 van het parapluplan).

Voor bedrijven met de bestemming Recreatie-Kampeerterrein, Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen en vanaf nu ook Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, geldt de eis van minimaal 7 meter breed en 2 meter hoog. Dit wordt passend gevonden voor de landschappelijke inpassing van zich vaak in het buitengebied bevindende verblijfsrecreatie bedrijven. Bovendien zorgt de eis ook voor de mogelijkheid om de biodiversiteit aan de randen van de recreatieterreinen te verbeteren en schaduwplekken te creëren (belangrijk als hitte-maatregel). Voor kamperen bij de boer geldt een minimale breedte van 5 meter.

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. Niet overal is ruimte beschikbaar om het terrein af te schermen met een 7 meter brede boomsingel, bijvoorbeeld niet altijd binnen de bebouwde kom. In de meeste gevallen zal ook het alternatief ('het op andere wijze waarborgen van een goede landschappelijke inpassing door de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving van het terrein') niet mogelijk zijn. De situatie van de landschappelijke inpassing zal ook worden meegenomen in het te actualiseren welstandsbeleid, met de nieuwe naam Nota Omgevingskwaliteit. In het parapluplan wordt in paragraaf 3.1 van de toelichting en in paragraaf 5.2.1 van de regels de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Uitgangspunt daarbij is dat bij een aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan van het gehele perceel wordt aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel.

8. Pipowagens

Het college maakt op grond van het vastgestelde plan een overgangsregel voor de bestaande gevallen die een toezegging hebben.

De reacties van de overlegpartners

Provincie en HHNK hebben aangegeven geen opmerkingen over het ontwerp te hebben. Op 10 november 2023 is het ontwerp in de Klankbordgroep besproken.

Advies Klankbordgroep Toerisme

Zoals door het college afgesproken tijdens de behandeling van het ontwerpplan, zijn de ambtelijke overwegingen en de concept Nota van Zienswijzen begin november aan de Klankbordgroep gepresenteerd en aan de leden van de Klankbordgroep in vertrouwen overhandigd. De voorzitter van de Klankbordgroep heeft het advies eind 2023 aan het college aangeboden. Het advies van de Klankbordgroep en de reactie van het college zijn als stukken bijgevoegd.

Het college begrijpt de zoektocht van KBG naar de meest effectieve en legitieme manier waarop zij inbreng kan hebben in de totstandkoming van toeristisch beleid. Moeilijk blijft altijd de afweging van sectorale belangen versus het algemeen belang, een afweging die uiteindelijk bij de Raad berust. Het college blijft graag met de KBG in gesprek en richting toekomst willen we aan de voorkant heldere procesafspraken maken. Ruimte voor overleg met de achterban van de Klankbordgroep is onderdeel van de zoektocht.

Vervolgacties

In bovengenoemde argumenten worden vervolgacties voorgesteld. De eerste betreft de actie waarbij de bestaande legale gebruikssituaties in woningen met logies met ontbijt in kaart worden gebracht door vrijwillige aanmelding. De tweede vervolgactie gaat over het in de parkeer- en mobiliteitsvisie meenemen van de parkeer- en verkeersproblematiek samenhangend met recreatief gebruik van woningen in centra en woonwijken. De derde betreft het betrekken van de Klankbordgroep bij het nog te nemen besluit over het vervallen van het amendement en het toewerken naar een concreet actieplan voor verduurzaming van de 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' en bij het eindadvies over de pilot bij groepsaccommodaties.

Ambtelijke wijzigingen

In de Nota van zienswijzen worden tien ambtelijke wijzigingen voorgesteld, veelal tekstuele wijzigingen. In het bestand met de tekst van het ontwerp parapluplan en de aanpassingen in kleur, staan deze ambtelijke wijzigingen met AW# aangegeven.

De wijzigingen op een rij

In de bijlage getiteld 'Toelichtend schema veranderingen parapluplan' worden de wijzigingen van de regels naar aanleiding van de zienswijzen schematisch in beeld gebracht.

Alternatieven

Het niet vaststellen van de Nota van zienswijzen en het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel is een alternatief. Dit geeft geen uitvoering aan het TTP en de Uitvoeringsagenda en leidt tot onzekerheid, bij betrokken ondernemers en inwoners maar ook bij het team Toezicht & Handhaving. Een alternatief is ook om de planschaderisico's te accepteren.

Consequenties van het advies

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

De Wro (Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De besluitvorming rondom het Toeristisch Toekomstplan (21-09-2021), de Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme 2022-2024 (16-02-2022, en de daarmee samenhangende publicaties, o.a. op de site Texel.nl en in de Texelse Courant) en het besluit om het ontwerp parapluplan Verblijfsrecreatie ter inzage te leggen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:
gelezen het advies van burgemeester en wethouders;
gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een paraplu bestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om versterking tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en het Uitvoeringsprogramma,
- Het amendement dat in de raadsvergadering van 14 december 2022 werd aangenomen,
- De 115 zienswijzen die n.a.v. het ontwerp paraplu bestemmingsplan zijn binnengekomen,

Overwegende

- De gewenste verduidelijking en aanscherping van regelgeving in de vigerende bestemmingplannen,
- Het belang van duidelijke regelgeving voor zowel initiatiefnemers als toezicht en handhaving,
- De wenselijke balans tussen flexibiliteit voor ondernemers en bescherming van leefbaarheid en kernwaarden,

Besluit

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. Het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee regelgeving in de bestemmingsplannen wordt verduidelijkt en aangescherpt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen.
3. Het amendement van 14 december 2022 vanwege de planschaderisico's te schrappen.
4. Het college opdracht te geven voor bestaande legale logies met ontbijt adressen een meldings-regeling te maken.
5. Het college verzoeken een pilot van 3 jaar op te stellen zodat groepsverblijven onder voorwaarden kampeermiddelen kunnen plaatsen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20-03-2024,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, 2. Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, 3. Overzicht tekstverschillen ontwerpplan 4. Advies KBG 5. Reactie college op advies KBG 6. Toelichtend schema veranderingen parapluplan. 7. Advies SAOZ.

Advies

Zaaknummer 3261416

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

ADVIES

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. Het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee regelgeving in de bestemmingsplannen wordt verduidelijkt en aangescherpt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen.
3. Het amendement van 14 december 2022 vanwege de planschaderisico's te schrappen.
4. Het college opdracht te geven voor bestaande legale logies met ontbijt adressen een meldings-regeling te maken.
5. Het college verzoeken een pilot van 3 jaar op te stellen zodat groepsverblijven onder voorwaarden kampeermiddelen kunnen plaatsen.

Toelichting

Met de vaststelling op 22 september 2021 van het Toeristisch Toekomstplan (TTP) heeft de raad ook besloten dat een paraplu bestemmingsplan zou worden opgesteld. Hierin zouden alle relevante ruimtelijke onderwerpen uit het TTP meegenomen worden die vragen om aanpassing of aanscherping.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2022 besloten het ontwerp parapluplan inclusief het verwerkte amendement 'Diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' ter inzage te leggen. Van maandag 30 januari tot en met maandag 13 maart 2023 heeft het ontwerp paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel ter visie gelegen. Eenieder kon een zienswijze kenbaar maken gedurende de termijn van ter inzagelegging.

Er zijn 115 zienswijzen ingediend. De zienswijzen en reacties daarop zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen leiden tot aanpassingen van het Ontwerp bestemmingsplan. In de nota van zienswijzen worden tevens ambtelijke aanpassingen voorgesteld. De wijzigingen leiden tot het voorstel om het paraplu bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, 2. De gewijzigde teksten, 3. Advies KBG 4. Reactie college op advies KBG
5. Toelichtend schema veranderingen parapluplan. 6. Advies SAOZ.

Consequenties

Financieel	☐	Inkoop/Aanbesteding	☐	Belanghebbenden	☐
Personeel/Organisatie	☐	Deregulering	☐	Structuurvisie	☐
Juridisch	☒	Majeure risico's	☐		
Beleid	☒	Beheer	☐		

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Samenvatting

Algemeen

In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en in het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt. Dit plan gaat over onderwerpen als de wens tot duidelijkheid qua begrippen en regels voor logies met ontbijt in woningen, recreatieve slaapplekken in stolpen, seizoenplaatsen van kampeermiddelen bij kamperen bij de boer, het kunnen plaatsen van glamping-achtige tenten op kampeerterreinen, nieuwe zomerhuizen en familiehuizen en wijziging van verblijfsrecreatieve gebouwen. In het ontwerp paraplubestemmingsplan werden al die zaken beschreven: te beginnen met de beschrijving van de huidige regelgeving en daarna de nieuwe regels. Op het ontwerp-parapluplan zijn zienswijzen ingediend. Na beantwoording van de zienswijzen in de Nota van Zienswijzen wordt het paraplu bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Amendement

Het - tijdens de behandeling van de Ontwerp paraplu bestemmingsplan - door de gemeenteraad aangenomen amendement, geeft in de ogen van het college een te groot risico op planschadeclaims en op daaraan gekoppelde aanzienlijke bedragen (door het externe adviesbureau op maximaal 30 miljoen euro geschat). Ondernemers van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' hebben sinds 2013 de vrijheid om te kiezen voor omzetting naar andere logiesvormen. In het amendement wordt het probleem van verstening en verlies van kampeerplaatsen aangekaart. Dat die situatie ongewenst is wordt ook door het college erkend. Het college vraagt de raad het amendement te schrappen. Tegelijkertijd stelt het college aanvullende eisen voor naast de eis van landschappelijke inpassing.

Logies met ontbijt

Alle initiatieven die nieuw zijn moeten voldoen aan de nieuwe eisen. De bestaande logies met ontbijt adressen kunnen het gebruik voor logies met ontbijt voortzetten als zij voldeden aan de eisen uit de geldende bestemmingsplannen (zoals ondergeschiktheid, maximaal drie kamers en zes slaapplekken en permanente bewoning door de hoofdbewoner).

Terinzagelegging van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari 2023 tot en met 13 maart 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 115 zienswijzen ingediend. Ook is het ontwerpplan voorgelegd aan de overlegpartners. De zienswijzen zijn beoordeeld en dit is opgenomen in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het plan.

De 115 zienswijzen kunnen qua inhoud/reactie als volgt worden gerubriceerd en samengevat:

Onderwerp	Aantal	Reactie gemeente beknopt
Logies met ontbijt	64	Het bestaande legale gebruik kan worden voortgezet. Voor nieuwe logies met ontbijt locaties gelden de nieuwe regels.
Kamperen bij de boer	15	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Verblijfsrecreatieve terreinen	8	Omzetting blijft mogelijk onder voorwaarden. Voorstel: amendement schrappen vanwege planschaderisico's.
Verblijfsrecreatieve gebouwen	5	De eis van landschappelijke inpassing voor verblijfsrecreatieve gebouwen' beter omschrijven. Een 3-jarige pilot buiten het bestemmingsplan om wordt voorgesteld voor het plaatsen van een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties
Kampeerterreinen	1	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

Stolpenregeling	3	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Pipowagen	5	Voor een beperkt aantal komt een overgangsregeling.
Algemeen	9	nvt
Anders	5	nvt

De vervolgstappen

Het Ontwerp parapluplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor de Nota van Zienswijzen vast te stellen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel gewijzigd vast te stellen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan naar de provincie gestuurd voor een reactie en daarna opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Argumenten tot advies

De verblijfsrecreatie is op Texel een belangrijke bedrijfstak. Het aanbod in kamperen bij de boer, op adressen voor logies met ontbijt, op kampeerterreinen, recreatieve verblijfsterreinen (vakantieparken) en verblijfsrecreatieve gebouwen (groepsaccommodaties, recreatieappartementen en hotels) zorgt echter ook voor verstening, drukte en overlast. In het streven om balans te zoeken tussen economie, leefbaarheid en gezondheid, speelt regelgeving een grote rol. In het Toeristisch Toekomstplan (TTP) en het Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024 is toegezegd dat een paraplu-bestemmingsplan zou worden gemaakt.

Met de vaststelling van het Toeristisch Toekomstplan is ook een motie aangenomen om 'in beeld te brengen wat kan bijdragen aan tegengaan verdere verstening'. In de Raadsinformatiebrief (RIB) van juli 2022 werd op dit onderwerp specifiek ingegaan. De gemeenteraad heeft bij de instemming van de ter inzage legging van het ontwerp parapluplan op 14 december 2022 een amendement aangenomen dat in het ontwerp parapluplan is opgenomen.

Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme 2022-2024

Het in februari 2022 vastgestelde Uitvoeringsprogramma 2022-2024 duidt nogmaals op de noodzaak tot heldere regelgeving:

- Onder Pijler 2 'Houdt elk Texels dorp uniek, leefbaar en vitaal' wordt gewezen op een eiland-brede inventarisatie en registratie van logies met ontbijt-bedden. De registratieplicht heeft tot nu toe geleid tot de aanmelding van 710 woningen waar logies met ontbijt wordt aangeboden of aangeboden gaat worden (intenties). In het TTP en in het Uitvoeringsprogramma is toegezegd dat er regelgeving komt met heldere en ook handhaafbare toetsingscriteria voor logies met ontbijt.
- Pijler 5: 'Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving' is speciaal gewijd aan de noodzaak tot duidelijkheid over wat nu wel en niet mag in de verblijfsrecreatie (inclusief logies met ontbijt in woningen en kamperen bij de boer op agrarische bedrijven).

De opzet van het parapluplan

Het gaat nu om de volgende stap na het ter inzage leggen van het ontwerp paraplu bestemmingsplan, het vaststellen van het parapluplan. In de voorliggende Nota van zienswijzen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt de uitkomst van een periode van overleg en afweging aan de raad gepresenteerd.

De voornaamste wijzigingen in vergelijking met het Ontwerp parapluplan zijn door het externe juridisch adviesbureau ingegeven: de te verwachten planschade-risico's zijn door het externe bureau beoordeeld en ingeschat en vervolgens door het college als te groot en te omvangrijk geacht. Dit betreft de in het ontwerp parapluplan voorgestelde regels voor logies met ontbijt en de gevolgen van het amendement (over het stopzetten van het aantal stacaravans/chalets, zomer- en familiehuizen).

Argumenten en overwegingen

De in de voorliggende Nota van Zienswijzen en het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel opgenomen wijzigingen en de daarbij horende overwegingen worden één voor één besproken:

1. Geen toename meer van chalets en zomerhuizen - het planschaderisico

In het tijdens de raadsvergadering van 14 december 2022 aangenomen amendement wordt gesteld dat het aantal recreatieve slaappleaatsen dat wordt benut voor stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen niet langer mag toenemen vanaf 31 januari 2026. Onderdeel van het amendement is: 'als het college na onderzoek concludeert dat 3 jaar te kort is, in relatie tot planschade, dan komt er een voorstel voor aanpassing van de termijn'.

Het college heeft over de overgangstermijn van 3 jaar advies ingewonnen en over de kans op en de omvang van de te verwachten planschadeclaims. Het externe juridisch adviesbureau SAOZ beschouwt drie jaar als een redelijke termijn maar trekt ook de volgende conclusies:

1. Het wegbestemmen van onbenutte bouw mogelijkheden voor de realisering van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen leidt in beginsel tot planschaderisico in de sfeer van 'waardevermindering'. Voor het vergoeden van inkomensschade in de zin van 'gederfde inkomsten uit een niet aangevangen exploitatie' biedt het planschaderecht geen ruimte.
2. Van planschaderisico is alleen sprake indien het betrokken object 'in de hoogste waarde wordt aangetast'. Het planschaderisico wordt als 'reëel en in potentie substantieel' gekwalificeerd. Met 'substantieel' denkt SAOZ aan maximaal 30 miljoen euro, als het in het TTP berekende maximum van 7.435 slaapplekken of 1.487 zomerhuizen zou worden gerealiseerd, al blijkt uit de zienswijzen dat dit niet het geval zal zijn.
3. Daar waar de eigendom van het terrein is verkregen voor het ontstaan van de huidige mogelijkheden tot het bij recht bouwen van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen, zal sprake zijn van het 'vervallen van tijdelijk voordeel'. Dit is een belemmering voor een tegemoetkoming in planschade. Dit vervallen voordeel geldt niet voor terreinen waarbij het eigendom na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is verkregen.
4. Het normaal maatschappelijk risico is in beginsel van toepassing op 'directe planschade', maar hiervan mogen volgens het externe adviesbureau geen wonderen worden verwacht.
'Het wegbestemmen van het directe bouw- c.q. gebruiksrecht voor deze categorieën recreatief onroerend goed leidt in beginsel tot planschaderisico. Gelet op de aanwezige planologische potentie (berekend op maximaal 1.486 zomerhuizen en alle objecten met een woonbestemming binnen de hele gemeente) kan dit risico op planschade als reëel en substantieel gekenmerkt worden'.

Voor het beheersen van planschaderisico's staan gemeenten diverse instrumenten ter beschikking: de 'actieve en passieve risicoaanvaarding', het 'kanaliseren van planschaderisico' en het 'compenseren in natura'. Elk van de instrumenten heeft zijn eigen toepassingsbereik, voordelen en nadelen.

Een langere overgangstermijn (van 10 jaar) voordat uitvoering aan het amendement van 14 december 2022 wordt gegeven vermindert theoretisch gezien het risico op planschade. Immers bedrijven hebben langer de kans om de 'bestaande' mogelijkheden te gebruiken (dus om chalets, zomerhuizen en/of familiehuizen te realiseren). Een mogelijk nadeel van een overgangstermijn (ongeacht de lengte) is dat bedrijven versneld gebruik gaan maken van de nog bestaande mogelijkheden, met een hoog bouwvolume in korte tijd als gevolg.

Het college ziet in de voorgestelde instrumenten om de planschaderisico's te beheersen te weinig houvast om het amendement van 14 december 2022 zonder grote financiële risico's mogelijk te maken. De kern van de huidige regeling is dat voor ieder terrein met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' alleen het aantal slaapplekken 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. Uitgangspunt van de nieuwe planologische regeling (het amendement) is dat het aantal chalets, zomerhuizen en familiehuizen niet meer bij recht mag toenemen.

De tijdelijke afwijkingsbevoegdheid van het college, conform het amendement, om tot 31 januari 2026 nog nieuwe chalets/ stacaravans, zomerhuizen en familiehuizen toe te staan, zal ongetwijfeld leiden tot een in de ogen van het college 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.

Een versnelde omzetting naar chalets, zomerhuizen en familiehuizen zou het omgekeerde van het beoogde doel van de raad betekenen: een hausse aan omzetting van kampeer- of stacaravan/ chaletplaatsen naar zomer- en familiehuizen. Het gaat dan mogelijk om meer dan duizend extra zomerhuizen die de komende jaren zouden kunnen worden gerealiseerd. Daardoor ontstaat niet minder maar juist meer verstening.

Gezien het reële en in potentie substantiële planschaderisico (volgens SAOZ in de orde van grootte van dertig miljoen, op basis van de contante waarde van de beperking van de aanwendingsmogelijkheden van recreatieterreinen), wordt de raad voorgesteld het amendement te schrappen.

Het college begrijpt dat de gevolgen van het amendement ingrijpend zijn voor Texel en haar concurrentiepositie, nu en in de toekomst. Dat lijkt ons niet de bedoeling. Het Texels bedrijfsleven moet juist gaan inzetten op verduurzaming, innovatie, biodiversiteit en het inspelen op de markt. Vandaar dat het college voorstelt om de formulering van het amendement te zien als stimulans om juist dat mogelijk te gaan maken.

Nieuwe zomer- en familiehuizen kunnen volgens het ontwerp parapluplan alleen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning, na de toets van landschappelijke inpassing. Op percelen met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt, in een tempo en manier die pasten bij de gasten en het bedrijf. Het amendement maakt daaraan een einde. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de grote kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt extern expertisebureau SAOZ (zie ook BIJLAGE 6).

Daarom stelt het college de raad voor om de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek niet alleen te koppelen aan de eis van landschappelijke inpassing maar ook aan een plan voor investeringen in natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptatie, in lijn met de Nota 'Texel zelfvoorzienend en duurzaam' en de projecten in het collegeuitvoeringsprogramma.

2. Logies met ontbijt

Tot nu toe hebben 710 adressen zich geregistreerd als woning met recreatieve verhuur. Hiervan zijn 262 tweede woningen. Onduidelijk is hoeveel van de tweede woningen die permanent worden bewoond zich hebben ingeschreven. We schatten in dat dit 60% van de tweede woningen betreft. Dan is in totaal sprake van iets meer dan 600 ingeschreven permanent bewoonde woningen voor logies met ontbijt.

Over het overgangsrecht voor bestaande legale 'logies met ontbijt' adressen is het externe juridisch adviesbureau duidelijk. Het bureau doet de aanbeveling de overgangsrechtelijke regeling (een overgangstermijn van 3 jaar vanaf de datum ter inzage legging) te heroverwegen, in verband met het daaraan verbonden hoge risico op planschade-claims. Door het onder het overgangsrecht brengen van bestaande legale gebruiksvormen ontstaat voor de betrokken eigenaren schade in de sfeer van vermogensschade (waardevermindering eigenaar) en mogelijk inkomensschade (als de exploitant een aparte entiteit is) en dus een risico op planschade voor de gemeente. De heroverweging betreft bestaande locaties 'voor logies met ontbijt' die voldoen aan de eisen van de vigerende bestemmingsplannen.

Voor alle nieuwe logies met ontbijt-locaties zullen de nieuwe regels gelden (zoals de eis van ondergeschiktheid concreet gemaakt in maximaal 2 kamers met vier slaapplekken op maximaal 50m² en 30% van het gebruiksoppervlak, het permanent bewonen van de woning - dit was al een eis - en het beschikken over een parkeerplaats per verhuurde kamer binnen het bestemmingsvlak). Dit betekent dat zonder een parkeerplek per voor logies met ontbijt gebruikte kamer binnen het eigen bestemmingsvlak, geen logies met ontbijt kan plaatsvinden. Deze eis geldt naast de parkeer-eis die al in de Nota parkeernormen voor een woning staat aangegeven.

Bestaand legaal gebruik voor 'logies met ontbijt' is uitgangspunt voor het voortzetten van het gebruik, dus dat eigenaren van de bestaande logies met ontbijt adressen (blijven) voldoen aan de bestemmingsplanregels uit de vigerende bestemmingsplannen voor het toeristisch verhuren van kamers in woningen, en dus voldoen aan de eis van ondergeschiktheid, permanente bewoning van de woning en verhuur van maximaal 3 slaapkamers en 6 recreatieve slaapplekken binnen de woning.

De gemeente zal een regeling opstellen waarbij iedereen met een logies met ontbijt-voorziening zich op basis van vrijwilligheid kan melden. Getoetst wordt dan of aan de oude regels voor logies met ontbijt werd voldaan en die conclusie wordt dan bevestigd in een brief. Die brief is een soort verklaring dat aan de regels werd voldaan. Dat geeft betrokkenen meer zekerheid en tegelijkertijd krijgt de gemeente

daardoor een beter inzicht. Het is niet de bedoeling die locaties vervolgens te verwerken in het plan of op de verbeelding. Het reguliere overgangsrecht blijft van toepassing. Eén en ander moet nog wel worden uitgewerkt en is daarmee een vervolgactie na vaststelling van het parapluplan.

3. Vereiste parkeerplaats

Op basis van vaste rechtspraak wordt geconcludeerd dat als in het bestemmingsplan logies met ontbijt bij recht is toegestaan, dus zonder dat daar een voorafgaande omgevingsvergunning voor nodig is, geen parkeereisen kunnen worden gesteld via de methode van aparte beleidsregel 'parkeernormen' zoals wij die nu kennen. Dat is in strijd met de wet. Er kan nu dus niet worden afgedwongen dat ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is. De rechtbank komt tot dezelfde conclusie als het college eerder.

De parkeereis van 0,6 parkeerplaats per kamer die is opgenomen in de Nota parkeernormen kan met andere woorden niet worden toegepast bij gebruik voor logies met ontbijt dat plaatsvindt in overeenstemming met het bestemmingsplan. Een afdwingbare parkeernorm kan alleen als dit in het bestemmingsplan zelf wordt opgenomen, zoals dat in het ontwerp parapluplan is opgenomen (1,0 parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak).

Het zoeken van oplossingen binnen het eigen bestemmingsvlak zal vaak niet lukken zonder het verharderen van voortuinen, terwijl dat niet gewenst is. Aan de andere kant is het de vraag of het parkeerprobleem in de centra moet worden opgelost (afgewenteld) op de openbare ruimte. Het realiseren van enkele kamers kan immers relatief eenvoudig, het realiseren van parkeerruimte voor meerdere auto's niet. Het college concludeert:

- a. Het parkeerprobleem in de dorpskernen is breder dan alleen bij of ten gevolge van logies met ontbijt. Juist in de centra wordt door de raad om een uitzondering gevraagd terwijl daar het probleem het grootst is. En waar geen probleem is, hoeven we het niet te regelen.
- b. Feitelijk is elke woning in de dorpen een potentieel probleem. Moeten we dan daar logies met ontbijt niet toestaan, met een mogelijk beroep op rechtsongelijkheid als gevolg (al is de situatie in de dorpskern wezenlijk anders dan die in een woonwijk)?
- c. De Nota parkeernormen sluit niet meer aan op de huidige drukte in de dorpsstraten.
- d. Vanaf de datum van inwerkingtreding van het parapluplan geldt dat als het nieuw gebruik betreft en je hebt maar één parkeerplaats, naast hetgeen volgens de Nota parkeerbeleid nodig is voor het wonen, dan kan ook maar 1 kamer worden aangeboden voor verhuur.
- e. Het vergunnen van logies met ontbijt voor een beperkt aantal jaren (bijvoorbeeld conform de locaties voor kamperen bij de boer: telkens 5 jaar) is een alternatief. Dit betekent een overgang van het huidige (in de bestemmingsplannen vastgelegde) recht naar gebruik nadat een omgevingsvergunning is verleend. Gezorgd moet wel worden dat de gemeente niet bewust schaarste creëert (zgn. 'schaarse vergunningen'). Dat lijkt zo niet het geval; aan een ieder kan na het voldoen aan de eisen een vergunning worden verleend. Dit alternatief is om die reden niet uitgewerkt.
- f. Door verhuurders in dorpscentra wordt geregeld aangegeven: 'het probleem bestaat niet: mijn gasten weten het en komen niet met de auto of parkeren aan de rand van het dorp'. Voor bestaand gebruik volgens de (nu geldende) regels, lost het zich op. De nieuwe regels komen neer op geen nieuwe logies met ontbijt in de centra tenzij parkeerruimte binnen het eigen bestemmingsvlak aanwezig is.

Het college vindt het verstandig eerst een mobiliteits- en parkeervisie te ontwikkelen, inclusief overwegingen rondom een (parkeer)vergunningstelsel en fysieke voorzieningen aan de randen van de kernen. En dus wordt voorgesteld in dit kader nog geen nieuw specifiek beleid vast te stellen.

4. Reële agrarische bedrijven

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. Het kamperen bij de boer is alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf

dat daadwerkelijk in bedrijf is. Er moet daadwerkelijk sprake van een reëel agrarisch bedrijf zijn 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.

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 Standaard Opbrengsten 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 ingekort: de toevoeging 'Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf' vervalt.

5. Kamperen bij de boer

Sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van kracht is, is meer duidelijkheid over het aantal slaapplekken bij kamperen bij de boer gekomen en is de wachtlijst komen te vervallen die daarvoor werd gehanteerd. Het aantal locaties voor kamperen bij de boer wordt bijgehouden:

Verloop slaapplekken kamperen bij de boer op Texel

jaar	aantal slaapplekken	jaar	aantal slaapplekken
2016	2.706	2021	2.868
2017	2.808	2023 begin	2.742
2018	2.709	2023 sept.	2.763
2019	2.829		

Per september 2023 bestond op 67 locaties op Texel de mogelijkheid voor kamperen bij de boer. Hiervoor waren 2.763 slaapplekken in gebruik.

De Klankbordgroep en Vereniging Kampeerboeren pleiten voor het verdelen van nog niet gebruikte slaapplekken. Het is in de ogen van het college echter van belang dat binnen het maximaal aantal beschikbare slaapplekken van 3.000 bij kamperen bij de boer, ruimte blijft voor het afgeven van vergunningen. Een locatie voor kamperen bij de boer kan maximaal over 15 kampeermiddelen a 3 slaapplekken beschikken (dus maximaal 45 slaapplekken). De 2.763 slaapplekken komen overeen met ruim 61 locaties. Hieruit blijkt dat niet alle 67 locaties het maximumaantal kampeerplaatsen aanbieden. De 237 slaapplekken (3.000 minus 2.763) verdelen onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer zou tot 1 kampeerplaats (3 slaapplekken) per bestaande locatie leiden, met 36 slaapplekken (of 12 kampeerplaatsen) in reserve voor nieuwkomers. Dat is onvoldoende gezien de nieuwe aanvragen in de laatste jaren. Het verdelen van de resterende slaapplekken onder de huidige locaties voor kamperen bij de boer wordt daarom als onverstandig beschouwd.

6. Groepsaccommodaties

Negen Texelse groepsaccommodaties vragen in een zienswijze gezamenlijk aandacht voor hun behoefte om gedurende het seizoen (april t/m oktober) kampeermiddelen te kunnen blijven plaatsen op hun erf. Gedurende de coronatijd en het afgelopen jaar hebben zij van het college dit tijdelijke recht gekregen.

De groepsaccommodaties hebben gemerkt dat in het schoolreisjes-seizoen de begeleiders af en toe met een camper, tent of caravan komen en dat gedurende het zomerseizoen gasten in de accommodaties geregeld familieleden hebben die liever in hun camper of toercaravan slapen. De groepsaccommodaties vragen niet om extra slaapplekken maar willen de plaatsingsmogelijkheden van kampeermiddelen binnen hun (in het bestemmingsplan vastgelegde) aantal slaapplekken oplossen. Alle gasten zullen gebruik maken van het sanitair in de groepsgebouwen.

Het is niet wenselijk dat bij groepsaccommodaties kampeerterreinen ontstaan. De bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' biedt ondernemers ruime mogelijkheden om tegemoet te

komen aan een veranderende vraag. Aan de ene kant erkent het college dat de negen groepsaccommodaties deel uitmaken van de geschiedenis van het toerisme op Texel. De accommodaties vinden enkele kampeermiddelen passen bij hun groeps- en schoolgerichte aanpak. Daar heeft het college begrip voor maar wil niet gelijk overgaan naar een aanpassing van het paraplu bestemmingsplan.

Het college stelt voor om via de Uitvoeringsagenda Toerisme een 3-jarige pilot te laten lopen om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan.

7. Verplichte boomsingel bij Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen

De eis van landschappelijke inpassing met een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', en het in standhouden ervan, geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie artikel 5 lid 2.1 van het parapluplan).

Voor bedrijven met de bestemming Recreatie-Kampeerterrein, Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen en vanaf nu ook Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, geldt de eis van minimaal 7 meter breed en 2 meter hoog. Dit wordt passend gevonden voor de landschappelijke inpassing van zich vaak in het buitengebied bevindende verblijfsrecreatie bedrijven. Bovendien zorgt de eis ook voor de mogelijkheid om de biodiversiteit aan de randen van de recreatieterreinen te verbeteren en schaduwplekken te creëren (belangrijk als hitte-maatregel). Voor kamperen bij de boer geldt een minimale breedte van 5 meter.

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. Niet overal is ruimte beschikbaar om het terrein af te schermen met een 7 meter brede boomsingel, bijvoorbeeld niet altijd binnen de bebouwde kom. In de meeste gevallen zal ook het alternatief ('het op andere wijze waarborgen van een goede landschappelijke inpassing door de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving van het terrein') niet mogelijk zijn. De situatie van de landschappelijke inpassing zal ook worden meegenomen in het te actualiseren welstandsbeleid, met de nieuwe naam Nota Omgevingskwaliteit. In het parapluplan wordt in paragraaf 3.1 van de toelichting en in paragraaf 5.2.1 van de regels de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Uitgangspunt daarbij is dat bij een aanvraag omgevingsvergunning een inrichtingsplan van het gehele perceel wordt aangeleverd, waaruit in ieder geval blijkt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing door toevoeging van beplanting binnen het perceel.

8. Pipowagens

Het college maakt op grond van het vastgestelde plan een overgangsregel voor de bestaande gevallen die een toezegging hebben.

De reacties van de overlegpartners

Provincie en HHNK hebben aangegeven geen opmerkingen over het ontwerp te hebben. Op 10 november 2023 is het ontwerp in de Klankbordgroep besproken.

Advies Klankbordgroep Toerisme

Zoals door het college afgesproken tijdens de behandeling van het ontwerpplan, zijn de ambtelijke overwegingen en de concept Nota van Zienswijzen begin november aan de Klankbordgroep gepresenteerd en aan de leden van de Klankbordgroep in vertrouwen overhandigd. De voorzitter van de Klankbordgroep heeft het advies eind 2023 aan het college aangeboden. Het advies van de Klankbordgroep en de reactie van het college zijn als stukken bijgevoegd.

Het college begrijpt de zoektocht van KBG naar de meest effectieve en legitieme manier waarop zij inbreng kan hebben in de totstandkoming van toeristisch beleid. Moeilijk blijft altijd de afweging van sectorale belangen versus het algemeen belang, een afweging die uiteindelijk bij de Raad berust. Het college blijft graag met de KBG in gesprek en richting toekomst willen we aan de voorkant heldere procesafspraken maken. Ruimte voor overleg met de achterban van de Klankbordgroep is onderdeel van de zoektocht.

Vervolgacties

In bovengenoemde argumenten worden vervolgacties voorgesteld. De eerste betreft de actie waarbij de bestaande legale gebruikssituaties in woningen met logies met ontbijt in kaart worden gebracht door vrijwillige aanmelding. De tweede vervolgactie gaat over het in de parkeer- en mobiliteitsvisie meenemen van de parkeer- en verkeersproblematiek samenhangend met recreatief gebruik van woningen in centra en woonwijken. De derde betreft het betrekken van de Klankbordgroep bij het nog te nemen besluit over het vervallen van het amendement en het toewerken naar een concreet actieplan voor verduurzaming van de 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' en bij het eindadvies over de pilot bij groepsaccommodaties.

Ambtelijke wijzigingen

In de Nota van zienswijzen worden tien ambtelijke wijzigingen voorgesteld, veelal tekstuele wijzigingen. In het bestand met de tekst van het ontwerp parapluplan en de aanpassingen in kleur, staan deze ambtelijke wijzigingen met AW# aangegeven.

De wijzigingen op een rij

In de bijlage getiteld 'Toelichtend schema veranderingen parapluplan' worden de wijzigingen van de regels naar aanleiding van de zienswijzen schematisch in beeld gebracht.

Alternatieven

Het niet vaststellen van de Nota van zienswijzen en het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel is een alternatief. Dit geeft geen uitvoering aan het TTP en de Uitvoeringsagenda en leidt tot onzekerheid, bij betrokken ondernemers en inwoners maar ook bij het team Toezicht & Handhaving. Een alternatief is ook om de planschaderisico's te accepteren.

Consequenties van het advies

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

De Wro (Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De besluitvorming rondom het Toeristisch Toekomstplan (21-09-2021), de Uitvoeringsagenda Recreatie en Toerisme 2022-2024 (16-02-2022, en de daarmee samenhangende publicaties, o.a. op de site Texel.nl en in de Texelse Courant) en het besluit om het ontwerp parapluplan Verblijfsrecreatie ter inzage te leggen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Zaaknummer 3261416

Paraplu-bestemmingsplan verblijfsrecreatie n.a.v. TTP

Doelenboom

3 Mooi en gastvrij Texel / Texel werkt

De raad van de gemeente Texel:
gelezen het advies van burgemeester en wethouders;
gehoord de raadscommissie;

Gelet op

- Het Toeristisch Toekomstplan waarin een paraplu bestemmingsplan werd toegezegd,
- De wens van de raad om versterking tegen te gaan en meer grip te krijgen op logies met ontbijt,
- De raadsbesluiten en moties rondom het Toeristisch Toekomstplan en het Uitvoeringsprogramma,
- Het amendement dat in de raadsvergadering van 14 december 2022 werd aangenomen,
- De 115 zienswijzen die n.a.v. het ontwerp paraplu bestemmingsplan zijn binnengekomen,

Overwegende

- De gewenste verduidelijking en aanscherping van regelgeving in de vigerende bestemmingplannen,
- Het belang van duidelijke regelgeving voor zowel initiatiefnemers als toezicht en handhaving,
- De wenselijke balans tussen flexibiliteit voor ondernemers en bescherming van leefbaarheid en kernwaarden,

Besluit

Het college stelt de raad voor te besluiten:

1. Het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, waarmee regelgeving in de bestemmingsplannen wordt verduidelijkt en aangescherpt, zoals geometrisch is vastgelegd in het Geography Markup Language (GML) bestand NL.IMRO.0448.DCD2021BP0001-on01 gewijzigd vast te stellen, zoals uiteengezet in de standpunten en ambtshalve wijzigingen in de Nota van Zienswijzen (wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan);
2. De Nota van Zienswijzen vast te stellen, waarin de beantwoording van de zienswijzen en de tekstuele en ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen.
3. Het amendement van 14 december 2022 vanwege de planschaderisico's te schrappen.
4. Het college opdracht te geven voor bestaande legale logies met ontbijt adressen een meldings-regeling te maken.
5. Het college verzoeken een pilot van 3 jaar op te stellen zodat groepsverblijven onder voorwaarden kampeermiddelen kunnen plaatsen.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20-03-2024,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen

1. Nota van Zienswijzen, 2. Paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel, 3. Overzicht tekstverschillen ontwerpplan 4. Advies KBG 5. Reactie college op advies KBG 6. Toelichtend schema veranderingen parapluplan. 7. Advies SAOZ.

Nota van Zienswijzen



paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

Team Beleid, Februari 2024

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	5
2. TOEZEGGINGEN RAAD	7
3. ZIENSWIJZEN	9
1. Burgwal 20, Den Burg	9
2. Boslaan 71, Utrecht	9
3. Postweg 201, De Cocksdorp	11
4. Kikkerstraat 12, De Cocksdorp	11
5. Boogerd 19, Den Burg	12
6. Kogerstraat 17, Den Burg	13
7. Kogerstraat 17, Den Burg	13
8. Duinroosstraat 1, De Koog	14
9. Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend	16
10. Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild	16
11. Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp	17
12. Deze zienswijze is ingetrokken.	18
13. St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn)	18
14. Stolpweg 35, Den Hoorn	22
15. Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn)	22
16. Barentzstraat 47, Oudeschild	22
17. Sluyscoog 56, Den Burg	23
18. Gemachtigde namens B&B (De Koog)	24
19. Pontweg 37, Den Hoorn	24
20. Herenstraat 61, Den Hoorn	26
21. Eigenaren van een huisje op De Krim	26
22. LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp)	27
23. Mokweg 4, Den Hoorn	27
24. Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal	28
25. Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel	28
26. Warmoesstraat 81, Den Burg	28
27. Watermunt 15, De Koog	29
28. Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog)	29
29. Postweg 129, De Cocksdorp	30
30. Groepsverblijf Zwaluwhof (Minterglop 39, De Koog)	32
31. Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog)	32
32. Postweg 125, De Cocksdorp	33
33. Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog)	34
34. Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog)	35
35. Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn)	36
36. Gemachtigde namens B&B de Borage (Stuifweg 20, Oosterend)	37

37.	Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog	38
38.	Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn	39
39.	Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp	41
40.	Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (p/a Ruijslaan 31, Den Hoorn)	42
41.	Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg	44
42.	Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg	46
43.	Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp	48
44.	Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog	48
45.	Gemachtigde namens De Dageraad 28, 't Horntje	49
46.	Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog	50
47.	Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog	52
48.	Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg	52
49.	Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog	53
50.	Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog	54
51.	Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg	56
52.	Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog	57
53.	Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend	58
54.	Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn	58
55.	Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog	60
56.	Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg	61
57.	Gemachtigde namens Joan Hodshonstraat 3, De Cocksdorp	62
58.	Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn	64
59.	Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog	64
60.	Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog	65
61.	Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg	66
62.	Hoofdweg 57, De Cocksdorp	67
63.	Vereniging Texelse Kampeerboeren (p/a Hallerweg 33, Den Burg)	69
64.	Hallerweg 33, Den Burg	71
65.	Oorsprongweg 72, De Cocksdorp	72
66.	Wilsterstraat 19, Den Burg	73
67.	Mokweg 31, Den Hoorn	73
68.	Stuifweg 11, Oosterend	74
69.	Laagwaalderweg 21, Oudeschild	74
70.	Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)	75
71.	Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp	76
72.	De Ruyterstraat 60, Oudeschild	80
73.	Slufterweg 200, De Cocksdorp	81
74.	Postweg 132, De Cocksdorp	82
75.	Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg)	83
76.	Strijbosstraat 26, De Koog	85
77.	Hoofdweg 106, De Cocksdorp	86
78.	Redoute 12, Den Hoorn	87
79.	Gerritslanderdijkje 1, Den Burg	88
80.	Schoonoordsingel 17, Den Burg	89
81.	Schoonoordsingel 17, Den Burg	90
82.	Maricoweg 25, Den Burg	91
83.	Maricoweg 25, Den Burg	93
84.	Molenstraat 78, Den Burg	95
85.	Molenstraat 78, Den Burg	96

86.	Nieuwlanderweg 101, De Waal	97
87.	Wintergroen 8, De Koog	97
88.	Limietweg 16, De Cocksdorp	99
89.	Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend)	99
90	A. De Ruyterstraat 128, Oudeschild	99
90.	B. De Ruyterstraat 128, Oudeschild	100
91.	Hollewal 40, Den Burg	101
92.	Maaikeduinweg 10, De Koog	102
93.	Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog	104
94.	Klif 37, Den Hoorn	105
95.	Kogerstraat in Den Burg	106
96.	Kadijksweg 19, De Waal	108
97.	Ruijslaan 61, De Koog	109
98.	Gemachtigde namens 4 partijen aan de Ruijslaan, De Koog	109
99.	LTO Noord regio West (Zwolle)	111
100.	Watermunt 9, De Koog	112
101.	Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp	112
102.	Kikkertstraat 75, De Cocksdorp	114
103.	Negen groepsaccommodaties op Texel	116
104.	Noordwester 45, Den Burg	117
105.	Kampeerterein Woud (Rozendijk 38, Den Burg)	118
106.	Hotel de 4 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg)	120
107.	HISWARECRON (Leusden)	120
108.	Postweg 163, De Cocksdorp	122
109.	Maaikeduinweg 9 De Koog	123
110.	De Rede 13, Den Hoorn	123
111.	Kogerstraat 120, Den Burg	124
112.	Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend)	124
113.	Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg)	125
114.	(geen adres)	127
115.	Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp	127
3.	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	128

Inleiding

Het gemeentebestuur van Texel werkt aan het paraplu bestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel. Dit parapluplan is één van de zes pijlers in het Toeristisch Toekomstplan (TTP) dat in 2021 werd vastgesteld.

‘Stuur vanuit inzicht en heldere regelgeving’ was een belangrijk en veel omvattend actiepoint in het TTP. Deze pijler onder het TTP ging niet alleen over verantwoord gebruik van data inzicht daarin maar ook over eenduidige en heldere regelgeving voor het verblijfsaanbod. Zo is in Bijlage 5 van het TTP uitgebreid stilgestaan bij de slaappleatsregistratie en het aantal slaappleatsen op welk soort terrein. In Bijlage 6 van het TTP wordt een inschatting gemaakt van de niet geregistreerde slaappleatsen (in havens en bij logies met ontbijt). In Bijlage 9 van het TTP wordt al een voorschot genomen over ‘wat we kunnen doen om verdere versterking tegen te gaan’.

Het plan is als ontwerp op 30 januari 2023 ter inzage gelegd. Van 30 januari tot en met 13 maart 2023 was eenieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan kenbaar te maken. De circa 40 vooroverlegpartners en 1 indiener van een inspraakreactie voor de termijn van ter inzagelegging, hebben een mail en/of een brief ontvangen met het verzoek te reageren. Er zijn 116 zienswijzen ingediend, waarvan 1 weer werd ingetrokken.

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 inhoud van het definitieve bestemmingsplan.

Algemene lijn

Waar het zienswijzen van andere overheden betreft, wordt zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun opmerkingen en wensen, uiteraard binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. De provincie en HHNK hebben gereageerd dat ze geen opmerkingen hebben op het ontwerp parapluplan. Voor zienswijzen van andere belanghebbenden wordt tegemoet gekomen aan wat is ingebracht waar het past in de algemene uitgangspunten.

In september 2021 is het Toeristisch Toekomstplan en in februari 2022 de Uitvoeringsagenda Toerisme vastgesteld. Die vormen samen met de bestemmingsplannen waarop het parapluplan betrekking heeft, een belangrijk kader voor de planologische systematiek. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het omgevingsplan de basis voor de gemeentelijke regels over de leefomgeving. Daarvan wordt het parapluplan onderdeel. Dit bestemmingsplan valt nog onder het oude recht (Wro). Dat betekent dat qua opzet en beantwoording vooral een goede ruimtelijke ordening wordt nagestreefd.

Integraal

Duidelijk is geworden dat het parapluplan niet (meer) alleen gaat over toeristisch ondernemerschap of regelgeving. Als het gaat over gevoelde overlast, het verbreden van een inkomensbasis, het inspelen op trends of het parkeren in centra en omliggende woonwijken gaat het over thema's als mobiliteit, gezondheid, verduurzaming, nabuurschap, vergroting van de biodiversiteit, klimaatadaptaties en wat voor gemeente Texel wil zijn.

De Omgevingswet (die op 1 januari 2024 inwerking is getreden) eist van een gemeente dat een initiatief ‘integraal’ wordt aangevlogen; dat we afwegingen kunnen maken met oog voor alle consequenties. De fysieke leefomgeving is immers de plek waar we gezond, veilig en met oog voor elkaar willen kunnen leven. Ook vraagstukken die in deze nota aan de orde komen, dienen in breder perspectief te worden gezien. De Nota van Zienswijzen en het definitieve paraplu bestemmingsplan Verblifsrecreatie zijn bouwstenen van een groter huis dan alleen verblifsrecreatie, net zoals dit onderdeel van het TTP slechts 1 van de 6 pijlers is van het Toeristisch Toekomstplan.

Nabuurschap

Belangrijk wordt gevonden om te benadrukken dat los van alles wat de gemeente kan regelen, het belangrijk is en blijft dat men als burens met elkaar in gesprek gaat over nabuurschap, (over)last etc.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de tijdens de raadsvergadering van 14 december 2022 gedane toezeggingen toegelicht. 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 geanonimiseerde zienswijzen in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevalen. Per persoon, instantie of organisatie zijn de

zienswijzen afzonderlijk beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en op welke wijze het paraplu bestemmingsplan wordt aangepast.

De 115 zienswijzen kunnen qua inhoud/reactie als volgt worden gerubriceerd en samengevat:

De 115 zienswijzen kunnen qua inhoud/reactie als volgt worden gerubriceerd en samengevat:

Onderwerp	Aantal	Reactie gemeente beknopt
Logies met ontbijt	64	Het bestaande legale gebruik kan worden voortgezet. Voor nieuwe logies met ontbijt locaties gelden de nieuwe regels.
Kamperen bij de boer	15	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Verblijfsrecreatieve terreinen	8	Omzetting blijft mogelijk onder voorwaarden. Voorstel: amendement schrappen vanwege planschaderisico's.
Verblijfsrecreatieve gebouwen	5	De eis van landschappelijke inpassing voor verblijfsrecreatieve gebouwen' beter omschrijven. Een 3-jarige pilot buiten het bestemmingsplan om wordt voorgesteld voor het plaatsen van een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties
Kampeerterreinen	1	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Stolpenregeling	3	Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.
Pipowagen	5	Voor een beperkt aantal komt een overgangsregeling.
Algemeen	9	nvt
Anders	5	nvt

In Hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan op een rij gezet. In Hoofdstuk 4 zijn de regels uitgewerkt. De link naar het Beeldkwaliteitsplan is voor de volledigheid in bijlage 5 opgenomen.

1. Toezeggingen raad

Tijdens de raadsvergadering over het Ontwerp parapluplan (op 14 december 2022) zijn de volgende toezeggingen gedaan:

1. N.a.v. inbreng van de heer Soyer (GroenLinks) geeft wethouder Kieft aan tijdens de periode van ter visielegging te zullen kijken naar de definitie van een vast kampeermiddel (1.17); of een verwijzing naar 1.9 handig is; gaat over de definitie daarvan, in relatie tot kamperen bij de Boer en Kampeerterreinen. *Doel: verhelderen.*

De term 'vast kampeermiddel' (1.17) is nieuw en heeft alleen betrekking op de duur van het kunnen laten staan van het kampeermiddel. Op terreinen met een niet recreatieve bestemming zoals bij 'kamperen bij de boer' wordt een kampeermiddel na langere tijd (30 dagen wordt in de rechtspraak vaak aangehouden) automatisch als bouwwerk beschouwd waarvoor een omgevingsvergunning nodig is¹. Vaste kampeermiddelen mogen gedurende langere tijd (maar wel binnen de toegestane openingsperiode) op het terrein blijven staan, voor 'kamperen bij de boer' is dat een opsteker voor gasten en ondernemers. Op terreinen met een recreatiebestemming mogen kampeermiddelen sowieso langer blijven staan zonder dat sprake wordt van een bouwwerk waarvoor een vergunning nodig is.

2. De Klankbordgroep komt in beeld na de zienswijzen-ronde (de wethouder schetst dat dit het begin van een proces is; het is nog geen eindstation). *De Klankbordgroep heeft op 20 november 2023 kennis kunnen nemen van het ambtelijk voorstel voor deze Nota van Zienswijzen en heeft hierover op 23 december 2023 haar advies aan het college overhandigd. Het advies van de KBG en de reactie van het college zijn als stukken bijgevoegd.*
3. Wethouder Kieft vraagt de commissie Ruimtelijke Kwaliteit hoe beeldbepalende stolpen het beste behouden kunnen worden.

Het antwoord van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit is op 16 mei 2023 verwerkt in de 'beantwoording raadsvraag':

1. *Het paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie is niet het juiste instrument om een nieuw toetsingskader of regeling op te nemen om beeldbepalende stolpen te beschermen. Omdat het parapluplan een herziening of reparatie is van de huidige regelingen omtrent verblijfsrecreatie.*
 2. *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vindt het niet wenselijk om ook monumentale stolpen met andere bestemmingen dan agrarisch toe te voegen aan de 'Stolpenregeling' aangezien dit een aanzienlijke verruiming van de regeling betreft in plaats van een inperking.*
 3. *Beeldbepalende stolpen kunnen op dit moment het beste in stand worden gehouden door te onderzoeken of de stolpen in aanmerking komen voor een monumentale status. Hiervoor is een inventarisatie nodig van alle niet-monumentale stolpen. Daarnaast kan de toekomstige Omgevingswet een rol spelen om 'Erfgoed' een meer integraal en zichtbaar onderdeel op zichzelf te laten worden in het toekomstige Omgevingsplan.*
 4. *Het welstandsbeleid is het instrument om de instandhouding van de authentieke uitstraling en kenmerken van stolpen te borgen. Tevens kan in navolging van het Schapenboetenbeleid ook een Stolpenbeleid worden gemaakt.*
4. N.a.v. het aangenomen amendement 'diversiteit van aanbod, niet verder verstenen' (zaak 3261416). Hierbij geeft wethouder Kieft aan dat als uit onderzoek blijkt dat een termijn van 3 jaar onvoldoende is, kijkend naar voorkoming planschade, hij met een aanpassingsvoorstel zal komen.

De belofte om met een aanpassingsvoorstel te komen, is relevant aangezien het bureau dat de beoordeling van de overgangstermijn heeft gedaan, een andere werkwijze voorstelt om planschade-claims te voorkomen.

5. Toezeggingen in antwoorden op raadsvragen over wat wel en niet mogelijk is op kampeerterreinen: 'Het college zal het gebruik van algemenere omschrijvingen verkennen en daarin de optie van het hanteren van het begrip 'blokhut' meenemen'. En samenhangend met punt 1: 'Het college zal, voor de vergadering van de raadscommissie waarin de zienswijzen op het ontwerp parapluplan worden behandeld, met een voorstel komen om zowel de definities als de verschillen tussen boerencampings en Recreatie - Kampeerterreinen te verduidelijken'. *Op een terrein met de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' mogen kampeermiddelen en tenthuizen worden geplaatst. Op een terrein voor 'kamperen bij de boer' (met de bestemming agrarisch) alleen kampeermiddelen. Kampeermiddelen zijn tenten, campers en (toer)caravans, 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. Onder kampeermiddel wordt niet verstaan een stacaravan/ chalet, een pipowagen of een tenthuis. Zie ook BIJLAGE 5.*

¹ Om misverstanden hierover te voorkomen, wordt dit nu expliciet geregeld, zodat een vergunning niet nodig is.

Indien 'Recreatie-Kampeerterreinen' zich willen onderscheiden met bijzondere kampeervormen dan moet de verschijningsvorm vallen onder de definitie 'een tent, camper of 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'.

Het college kan zich voorstellen dat de wens bestaat maar is van mening dat kamperen op 'Recreatie-Kampeerterreinen' niet te veel moet gaan lijken op verblijven op 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen'. Stenen of houten gebouwen passen niet op een kampeerterrein. Binnen de kampeermiddelen tent, caravan en camper zouden andere verschijningsvormen kunnen worden ontwikkeld.

6. Tijdens de raadsvergadering is de motie 'BenB Parkeereis niet in centrum en geen parkeren in voortuinen' ingediend met het verzoek 'met een voorstel te komen om, in het proces van de ter visie legging, te onderzoeken hoe:

1. We voor bestaande logies en ontbijt in dorpscentra met een exploitatie vanaf 1 januari 2019 en bijvoorbeeld voor de bestemmingen Centrum, Centrum 1, Centrum 2 en Gemengd, de parkeereis van één parkeerplaats per logies en ontbijt kamer kunnen laten vervallen.
2. We het bestraten van voortuinen kunnen voorkomen door de parkeereis 'een parkeerplek per logies met ontbijt-kamer' aan te vullen met bijvoorbeeld 'die zich op de bestaande oprit bevindt, of naast het huis, en in ieder geval niet voor de voorgevel' of via een andere wijze, bijvoorbeeld via het parkeerbeleid. En uiterlijk op het moment dat de zienswijzen besproken zijn daar voorstellen aan de raad voor te doen'.

In het Ontwerp parapluplan worden nieuwe locaties waar logies met ontbijt wordt aangeboden gereguleerd met maximaal twee kamers en maximaal 30% en 50m2 en een parkeereis van één parkeerplaats per kamer binnen het bebouwingsvlak. Dit om groei van het toerisme te beteugelen, maar ook om parkeerdruk op de woonwijken te verminderen. Voor bestaande logies met ontbijt in dorpscentra die verder voldoen aan de eisen uit de vigerende bestemmingsplannen, wordt de parkeereis niet redelijk gevonden. Die aanbieders van logies met ontbijt kunnen niet aan de eis van parkeerruimte binnen het eigen bestemmingsvlak voldoen door het centrumkarakter van de bebouwing, wegen en percelen. Ook zorgen deze locaties met logies met ontbijt niet voor meer parkeerdruk in de centra zelf, hoogstens meer voertuigbewegingen. Dat is ook ingebracht door insprekers tijdens de vergadering op 30 november 2022. In de centra mag immers maar beperkt (qua duur en plek) worden geparkeerd. In het bestuurlijk advies wordt voorgesteld om gezien de vele verschillende facetten van de problematiek de discussie hierover te voeren in het kader van de mobiliteit- en parkeervisie.

7. Ook is uitleg gevraagd over het overgangsrecht. Het bestaand gebruik van 3 kamers voor logies met ontbijt blijft mogelijk als het gebruik niet in strijd was en is met de bepalingen in de vigerend bestemmingsplannen (en na registratie als verhuurder van logies met ontbijt). Het in het Ontwerp paraplu bestemmingsplan beschreven overgangsrecht voor logies met ontbijt (artikel 8, lid 3), vervalt daarom. De gemeente komt met een vrijwillige registratie van bestaand legaal gebruik voor logies met ontbijt. De bestaande aanduiding voor deze percelen blijft bestaan:

1. Ruijslaan 19 in De Koog voor maximaal 11 personen.
2. Ruijslaan 21 in De Koog voor maximaal 8 personen.
3. Ruijslaan 37 in De Koog voor maximaal 20 personen op basis van rechten 19 juni 1992
4. Parnassiastraat 31 in De Koog voor maximaal 8 personen.
5. Stolpweg 35 in Den Hoorn voor maximaal 8 personen.
6. Ruijslaan 29 in De Koog voor maximaal 10 personen.
7. Zeekraal 8 in De Koog voor maximaal 10 personen.
8. Boodtlaan 26 in De Koog voor maximaal 8 personen.
9. Kikkertstraat 47 in De Cocksdorp voor maximaal 10 personen.
10. Hoofdweg 116 in De Cocksdorp voor maximaal 7 personen.
11. Kikkertstraat 69 in De Cocksdorp voor maximaal 9 personen.

De nieuwe regels gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan, na afloop van de beroepstermijn van 6 weken na de ter inzage legging van het vastgestelde parapluplan, in het geval geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Nieuwe logies met ontbijt adressen dienen vanaf dat moment te voldoen aan de nieuwe regels. Wat blijft is dat indien het gebruik, sinds de ter inzagelegging van het ontwerp-parapluplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

2. Zienswijzen

1. Zaaknummer 3314103 - Burgwal 20, Den Burg

Zienswijze

Indieners geven aan dat zij sinds 2017 hun pand tot woning hebben omgebouwd en daarin een museum annex galerie hebben gerealiseerd in combinatie met een gastenverblijf voor 1-2 personen. Die combinatie beschouwen zij als een unieke plek. Zij hebben moeite met de eis van een parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak. Daarover beschikken zijn zij niet.

Reactie gemeente

De motie van 14-12-2022 luidde 'te onderzoeken hoe de eis van een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt in dorpscentra kan vervallen' en 'hoe kan worden voorkomen dat voortuinen worden bestraat', wordt gezien de complexiteit van het onderwerp (een combinatie van parkeren, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid), voorgesteld dit mee te nemen in de op te stellen parkeer- en mobiliteitsvisie.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande situaties die voldoen aan de regels in de vigerende bestemmingsplannen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

2. Zaaknummer 3316075 - Boslaan 71, Utrecht

Zienswijze

Een pipowagen op een boerencamping wordt door indiener als een grote caravan gezien. Gepleit wordt voor een persoonsgebonden overgangsrecht voor de kampeersers van pipowagens. Ook vragen zij zich af of campings pipowagens mogen verhuren.

Reactie gemeente

In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien op een terrein voor kamperen bij de boer (met een agrarische bestemming). Juist daar zijn kampeermiddelen zoals omschreven in artikel 1 van het parapluplan op zijn plaats. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hieronder de volledige tekst van dit memo:

Enkele jaren geleden is onduidelijkheid ontstaan over zogenaamde pipowagens: houten wagens die voor verblijfsrecreatie worden gebruikt. Op enkele plekken op het eiland staan pipowagens, vaak voor langere duur (jaarrond of in het seizoen). De vraag is hoe een pipowagen moet worden gekwalificeerd: is het een kampeermiddel, stacaravan/chalet of een bouwwerk? De regels in het bestemmingsplan zijn in het verleden niet altijd eenduidig (uitgelegd).

De duiding van een pipowagen is echter wel van belang, omdat bouwwerken voor verblijfsrecreatie alleen zijn toegestaan als het bestemmingsplan die mogelijkheid geeft. Dat is het geval bij de aanduiding 'recreatief opstal' of in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'. Ook als een pipowagen als een stacaravan/chalet zou worden aangemerkt kan die niet overal worden geplaatst.

In ieder geval geldt ook dat een pipowagen die gedurende langere tijd op een plek is geplaatst (bijvoorbeeld jaarrond of gedurende het seizoen) als een bouwwerk moet worden aangemerkt. Dit volgt uit vaste rechtspraak van de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). Bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn vergunningvrij voor de activiteit *bouwen* als ze niet hoger zijn dan 5 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 70 m². Doorgaans voldoen pipowagens daar wel aan. Vereiste is echter ook dat aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan. Daar zit de crux.

In het verleden is gedurende een periode binnen de organisatie het standpunt ingenomen dat een pipowagen als een kampeermiddel kon worden aangemerkt. Dat is echter geen juiste uitleg geweest. Tegenwoordig wordt echter aan burgers en bedrijven aangegeven dat een pipowagen geen kampeermiddel is.

In enkele concrete gevallen is aangegeven dat een pipowagen een kampeermiddel is of daarmee in ieder geval gelijk is te stellen. De betreffende burgers/ondernemers is gemeld dat de regels voor de plaatsing van kampeermiddelen van toepassing zijn op

pipowagens. In die gevallen zijn er dus pipowagens geplaatst op plekken waar dat eigenlijk niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan, zoals bij de regeling voor de plaatsing van één kampeermiddel bij een woning in het buitengebied, bij kamperen bij de boer en in de bestemming 'Recreatie - Kampeerterein'.

Op de plekken waar een pipowagen is aangetroffen en dat niet mag volgens het bestemmingsplan, is aan de eigenaar/ exploitant van de pipowagen gemeld dat er een overtreding is en dat die overtreding beëindigd moet worden met ingang van 2023. Aangekondigd is dat er handhavend wordt opgetreden als de overtreding in 2023 wordt voortgezet. Dit knelt met de gevallen waarin een concrete toezegging is gedaan of aannemelijk is, dat de pipowagen in een bepaald geval is toegestaan. Een concrete toezegging kan blijken uit een brief of email. Een toezegging is aannemelijk als er aanwijzingen zijn dat is gehandeld op basis van mondelinge informatie van de gemeente.

Van belang is dat er duidelijkheid is over de regels in het bestemmingsplan. Daarvoor is het in de eerste plaats nodig het paraplubestemmingsplan vast te stellen dat naar aanleiding van het Toeristisch Toekomstplan is opgesteld. Aanvankelijk was het de bedoeling dit plan in 2022 vast te stellen. Dat heeft echter meer tijd nodig. Bedoeling is wel om het ontwerpplan binnenkort vast te stellen en ter inzage te leggen. Definitieve vaststelling vindt dan waarschijnlijk in het tweede kwartaal van 2023 plaats.

Het jaar 2023 kan dan vervolgens worden gebruikt om voor de pipowagens die met een toezegging zijn geplaatst een overgangsregeling te bepalen. Dit kan een algemene overgangsregeling zijn of op basis van maatwerk per locatie. Dit moet echter nog uitgewerkt worden. Tot die tijd is het juridisch niet houdbaar en ook niet redelijk te gaan handhaven in die gevallen waarin een toezegging is gedaan of aannemelijk is dat die is gedaan. Voorstel is om dat ook schriftelijk aan de betrokken burgers en bedrijven kenbaar te maken. In die gevallen waarin er geen toezegging is gedaan of aannemelijk is, zal er wel gehandhaafd worden. Dit is niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel, er is (in juridische zin) namelijk geen sprake van gelijke gevallen.

In totaal zijn er 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar dat niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Hiervan zijn er 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze locaties hebben een brief gehad. Hier komt nog een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels van het Ontwerp bestemmingsplan.

3. Zaaknummer 3318654 - Postweg 201, De Cocksdorp

Zienswijze

De status van de woning Postweg 201 als tweede woning moet niet worden gewijzigd. De woning wordt nu voor permanente bewoning gebruikt maar is (ooit) bedoeld voor de kinderen.

Reactie gemeente

Postweg 201 is bestemd als 'tweede woning'. In het parapluplan is een wijziging van de voorwaarden van de bestemming tweede woning niet voorzien.

Standpunt

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

4. Zaaknummer 3319237 - Kikkerstraat 12, De Cocksdorp

Zienswijze

1. De teruggang van 3 kamers en 6 slaapplekken naar 2 slaapkamers en 4 slaapplekken voor logies met ontbijt is bron van zorg. Na controle eind 2021 is de aanwezige kookgelegenheid verwijderd en een bedbank geplaatst in de gemeenschappelijke kamer. Waarom zijn de regels nu alweer anders?
2. Waarom het aantal B&B's nu pas beperken nu de zaken uit de hand lopen? De indiener stelt voor om bestaande B&B's een vergunning te verlenen, hen een uitsluitingregeling voor 3 kamers aan te bieden en 6 slaapplekken te geven en geen nieuwe B&B's meer toe te staan.

Reactie gemeente

1. De regels in het parapluplan komen voort uit het door de raad vastgestelde Toeristisch Toekomstplan (TTP) om (a) het aantal slaapplekken op het eiland niet te laten toenemen en (b) om de door bewoners/burens ervaren overlast in de kernen door gasten van logies met ontbijt-locaties te verminderen. Vandaar dat beperking van het aantal slaapplekken bij adressen met logies met ontbijt is opgenomen in het Ontwerp parapluplan.

2. Het aantal woningen met 3 kamers voor logies met ontbijt is met naar schatting een veertigtal adressen (en daarmee veertig kamers) relatief beperkt. De door indiener gevraagde uitsterfregeling voor 3 kamers en 6 slaapplekken is niet nodig; het bestaand legaal gebruik kan worden voortgezet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- d. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- e. geen zelfstandige eenheid vormt;
- f. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

- e. 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;
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- g. de woning / wooneenheid dient permanent te worden 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- i. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- j. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- k. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- l. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- m. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- n. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- o. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;

- p. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

5. Zaaknummer 3324456 - Boogerd 19, Den Burg

Zienswijze

De indiener vindt het parapluplan is noodzakelijk om de authentieke lokale gastvrijheid te waarborgen. Vele van de noodzakelijke veranderingen zullen moeten worden afgedwongen. Zoals rust. Gevraagd wordt om een streng handhavingsbeleid. Voorkom verstening want dan jaarrond drukte. Speciale aandacht wordt gevraagd voor een snelle verduurzaming van toerisme, met name de energietransitie.

Reactie gemeente

Dit wordt niet in een bestemmingplan geregeld.

Standpunt

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

6. Zaaknummer 3324344 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

Op basis van de artikel 1 lid 1.10 (de definitie) en artikel 6.1.1 lid a (over het maximum oppervlak) in het ontwerp paraplu bestemmingsplan wordt verondersteld dat het mogelijk is om ontbijt in een gedeelte van de woonkamer aan te bieden.

Reactie gemeente

In artikel 1 lid 1.10 van het ontwerp paraplu bestemmingsplan wordt logies met ontbijt als ondergeschikte voorziening in de vorm van een (slaap)kamer voor recreatief nachtverblijf omschreven. Het maximum van 50 m² of 30% heeft betrekking op de voorziening (slaap)kamer(s) inclusief badkamer(s) zonder eventuele verkeersruimten (als trap, gang/hal, overloop). Ontbijt voor recreatieve verblijfsgasten mag in de woonkamer van de hoofdbewoner(s) worden aangeboden.

Standpunt

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

7. Zaaknummer 3320522 - Kogerstraat 17, Den Burg

Zienswijze

De teruggang van 3 kamers en 6 slaapplekken naar 2 slaapkamers en 4 slaapplekken voor logies met ontbijt zorgt voor ernstige financiële consequenties. De gemeente kan een verzoek tot planschade verwachten.

Reactie gemeente

Het bestaand legale gebruik mag worden voortgezet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt

binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- g. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- h. geen zelfstandige eenheid vormt;
- i. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

- i. 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;
- j. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- l. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- q. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- r. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- s. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- t. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- u. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- v. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- w. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- x. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

8. Zaaknummer 3319941 - Duinroosstraat 1, De Koog

Zienswijze

1. Indiener vindt de omschrijving van vast kampeermiddel erg vaag. Of voorbeelden kunnen worden gegeven van vaste kampeermiddelen.
2. Tevens wordt gevraagd of 4 personen op 1 slaapkamer mogen en of dan maar 1 parkeerplaats nodig is.

3. Ook wordt gevraagd hoe bij de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen' die gaan omzetten of verbouwen een 7 meter brede boomsingel gerealiseerd moet worden om het perceel als het gebouw in de bebouwde kom binnen 7 meter van de perceelsgrens staat. En wat nu als gasten een vrij uitzicht willen?
4. Gevraagd wordt ook om het tijdig bekend maken van de toeristenbelasting van het volgend jaar omdat gasten vaak vooruit reserveren en betalen.

Reactie

1. Een vast kampeermiddel is een begrip bedacht voor kampeermiddelen die langer blijven staan. Kamperen bij de boer gebeurt op een agrarische bestemming. Daar geldt dat 'na geruime tijd' (jurisprudentie wijst op 30 dagen) een kampeermiddel als bouwwerk wordt gezien. En dat om die reden een omgevingsvergunning nodig is. Dat zou ongewenst zijn op een locatie voor kamperen bij de boer. Vandaar dat met de definitie van 'vast kampeermiddel' een kampeermiddel vast (= gedurende het seizoen) mag blijven staan, zonder een vergunning te hoeven aanvragen.
2. Het is aan de aanbieder van logies met ontbijt hoe hij dit uitlegt. Als de aanbieder één grote kamer met 4 slaapplekken wil realiseren, dan is dat in principe toegestaan. De eis van 1 parkeerplaats geldt per kamer en bij nieuwe locaties voor logies met ontbijt.
3. In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). Voorwaarde 5.2.1.a t/m 5.2.1.d zijn verduidelijkt. De situatie binnen de bebouwde kom zal in het nieuwe Welstandsbeleid worden meegenomen.
4. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het parapluplan bestemmingsplan. De voorwaarden onder 5.2.1 worden aangepast. Voorop blijft staan een bijdrage aan de landschappelijke en natuurlijke inpassing.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- 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. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing.

5.2.2 Nadere regels

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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.

9. Zaaknummer 3326853 - Boerderijcamping Noorderwaard, Oosterend

Zienswijze

Indiener vraagt aandacht voor de veranderende vraag naar luxe, zorg en comfort. Zij pleiten voor het mogelijk maken van een privé sanitairgebouw per kampeerplek. Ook willen zij graag 2-3 plekken extra voor campers. Dat is vooral ideaal voor late buitenlandse aankomers zo vindt de indiener.

Reactie gemeente

Het maximaal aantal kampeermiddelen op een terrein voor kamperen bij de boer kan niet worden overschreden. Campers mogen wel geplaatst worden (een camper wordt immers als een kampeermiddel gezien), binnen het maximale aantal kampeermiddelen. Het plaatsen van meerdere kleine sanitairgebouwen op terreinen voor kamperen bij de boer (en dus met een agrarische bestemming) is niet toegestaan. Privé-sanitair aanbieden in het sanitairgebouw kan weer wel.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Zaaknummer 3327127 - Boerderijcamping de Vrije Vogel, Oudeschild

Zienswijze

Indiener verzoekt toename van luxe en omvang kampeermiddelen.

1. Daarom verzoekt indiener tot het loslaten van de eis van maximaal 6,5 m voor een kampeermiddel.
2. Ook ziet indiener graag alleen een vergunning voor boerenbedrijven die daadwerkelijk voldoen aan de eis van 'reëel agrarisch bedrijf'. En dat de kampeerplaatsen van niet reëel agrarische bedrijven worden verdeeld onder de bedrijven die dat wel zijn.

Reactie gemeente

1. In de huidige bestemmingsplannen staat de volgende voorwaarde beschreven: 'er mogen uitsluitend kampeermiddelen, niet zijnde chalets en stacaravans, geplaatst worden, waarbij de caravans gemeten zonder dissels niet langer dan 6,50 meter zijn'. In het parapluplan vervalt de eis van 6,50 meter voor caravans, conform verzoek van indiener.
2. De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf'; oftewel een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, verondersteld dat vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de NSO-typering, net als de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarbij wordt de omvang van een bedrijf gemeten met de Standaard-opbrengst (SO), een economische norm waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf kan worden vastgesteld. Deze RVO-normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Hobbyboeren mogen geen kamperen bij de boer. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleatsen die (nog) niet benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied'.
- Het is fijn om startende boeren die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaappleatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer, en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

De omschrijving 'toegroeien naar volwaardig bedrijf' is verstopt in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (zie begrip 1.111 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013: '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'. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort dit niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

De definitie 'reëel agrarisch bedrijf' is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt '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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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.

11. Zaaknummer 3327928 - Jachtlust Recreatie BV, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener bezit een chaletpark gelegen achter een grote veldschuur temidden van akkergronden. Hij wil uitbreiden. Om de gebouwen in goede staat te houden ontbreken de financiële middelen.

Reactie gemeente

Deze mogelijkheid (de 25% regeling) is inmiddels vervallen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Zaaknummer 3329562 - Deze zienswijze is ingetrokken.

Het gemeentebestuur heeft weet van burens van logies met ontbijt-adressen flink last te hebben van het gedrag van gasten van hun buurman. Die overlast kan inkijk in de tuin of woning betekenen maar ook gebruik van de parkeerplekken in de straat, geluidsoverlast (door brekende flessen, luide stemmen, andere slaapritmes - vaak laat nog actief - en verkeersbewegingen in een anders rustige straat). Omdat indiener vreesde dat hij in een zienswijze duidelijk herkenbaar zou zijn, heeft hij afgezien van het indienen van een zienswijze.

13. Zaaknummer 3330370 - St. Kernwaarden Texel (Den Hoorn)

Zienswijze

1. Omzetting op 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen'

- Indiener ondersteunt de vereiste toetsing en ziet graag tegelijk een toets aan het aantal slaapplekken per zomerhuis en familiehuis. Veel zomerhuizen (tot 100 m2) zouden nu al over meer dan 5 slaapplekken beschikken. Dergelijke overschrijdingen gelden volgens indiener ook voor familiehuisen (met normen van 10, 15 of 20 slaapplekken). Vandaar de aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m2 een norm van 7 slaapplekken te gaan hanteren, in plaats van 5.
- Voorts wordt gewezen op de verwarring in de tekst door het letterlijk (moeten) opnemen van de tekst van het aangenomen amendement.
- De samenvoeging van twee zomerhuizen zou volgens indiener leiden tot de (mogelijkheid van) bouw van een extra zomerhuis.
- Bij vergunningverlening zou het in aantal bij nieuw- of verbouw te realiseren bedden in beeld moeten komen zodat op overschrijding van de norm en het maximum per terrein kan worden gecontroleerd.
- Als door omzetting het aantal slaapplekken kleiner is geworden dient dat in het bestemmingsplan te worden aangepast.

2. Omzetting van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'

- Indiener ondersteunt de vereiste toetsing en ziet graag dat de omzetting binnen het bestaande bouwvlak plaatsvindt. Zodat extra versterking wordt tegengegaan.

3. Logies met ontbijt

- Indiener vraagt zich af of een vergunningensysteem nodig is om per adres e.e.a. vast te leggen en om nadere eisen te stellen, bijvoorbeeld met het oog op de burens.
- Indiener ziet graag de vaststelling van een maximum aantal slaapplekken voor logies met ontbijt om de groei en de daaruit voortvloeiende druk op de samenleving te voorkomen.

4. Recreatie-appartementen in stolpen

- Indiener ondersteunt de aanpassing en benadrukt dat het gaat om authentieke monumentale stolpen met een agrarische bestemming én nieuw te bouwen stolpen die monumentale stolpen vervangen waar in beide gevallen maximaal 2 appartementen op de begane grond mogen worden gerealiseerd.
- Stolpschuren zijn schapenboeten en geen stolpen.
- Regel 3.1.3b wordt onduidelijk en overbodig gevonden.
- Regel 3.1.3d wordt ook overbodig gevonden omdat het al om monumenten gaat.
- Regel 3.1.3f (over het minimaal een reëel agrarisch bedrijf zijn): wat als het bedrijf wordt beëindigt of verkocht?
- Regel 3.1.3k: indiener vraagt zich of het hier gaat om vergunningen die zijn afgegeven voor de ter inzagelegging van het parapluplan.
- Regel 3.1.3o: deze voorwaarde vraagt om het registreren van slaappleaatsen in stolpen, zodat het maximum van 45.000 niet wordt overschreden.

5. *Definities en begrippen*

- Indiener stelt voor om de definitie van familiehuis (1.9 Een verblijfsrecreatieve opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een 3-generatie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor recreatieve doeleinden bestemd terrein) te wijzigen in: ‘een verblijfsrecreatieve opstal met een oppervlakte groter dan 100m² op een voor verblijfsrecreatie bestemd terrein’.
- Bij 1.9 Kampeermiddel wordt aangegeven dat een pipowagen hiertoe niet behoort. Wat wordt dan wel onder een pipowagen verstaan?
- Verwarring bestaat over de term ‘vast kampeermiddel’; in de sector wordt dat een seizoenplaats genoemd.

6. *Kamperen bij de boer*

- Indiener ziet graag vastgelegd dat het aantal van 3.000 slaappleaatsen niet wordt overschreden.
- In dat verband ziet indiener dat voor toezicht op uitvoering van regel 3.1.1.k een nauwkeurige openbare registratie van slaappleaatsen nodig is.
- In de regels 3.1.1.e.3 (de landschappelijke inpassing) en 3.1.1.e.4 (nadere eisen ten aanzien van de terreininrichting kunnen in de omgevingsvergunning worden opgenomen) worden eisen gesteld bij de aanvraag van de 5-jaarlijkse vergunning. Maar eisen ontbreken over het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het terrein (verwijderen van sanitair gebouw, beplanting die het open landschap verdicht, extra verharding etc.). Een dergelijke bepaling ziet de indiener als nodig in het belang van de kernwaarde ‘open landschap’.

7. *Kampeerterreinen*

- Indiener vraagt zich bij 5.1.1. af of kampeermiddelen ook vaste kampeermiddelen kunnen zijn. En zo ja of dit betekent dat deze op kampeerterreinen een geheel jaar kunnen staan.

8. *Ruimte voor Ruimte regeling.*

- Indiener ondersteunt de voorgestelde regeling.

9. *Algemene opmerkingen*

- Bij alle vormen van verblijfsrecreatie waarvoor een vergunning wordt aangevraagd moet het maximum van 45.000 slaappleaatsen een toets-criterium zijn.
- Indiener vindt de definitie van ‘reëel agrarisch bedrijf’ onduidelijk en moeilijk handhaafbaar. Moet een bedrijf aan de inkomenseis voldoen en/of aan de arbeidsinzet gedurende de gehele periode waarvoor de vergunning is afgegeven? Hoe gaat dit bij ‘kamperen bij de boer’ en bij stolpen getoetst worden? Is sprake van een periode waarbinnen een reëel bedrijf de groei naar volwaardig bedrijf heeft gemaakt? Wordt een bedrijfsplan gevraagd? Is ondergeschiktheid nog steeds een criterium bij kamperen bij de boer? In dat kader wordt door indiener ook gevraagd wanneer je schapenboer bent en om hoeveel schapenboeren het gaat met de mogelijkheid tot kamperen bij de boer? Indiener stelt dat als niet wordt getoetst op inkomen of arbeidsinzet, dat die criteria ook beter kunnen vervallen.
- Indiener zou graag zien dat het begrip versterking niet alleen wordt gezien als de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuisen maar zou moeten worden verbreed tot alle recreatieve bouwwerken in het open landschap. Een uitsterfregeling zou hiervoor moeten worden bekeken.
- Indiener zou ook graag de kampeermiddelen bij woningen in het buitengebied geregistreerd zien. Net als de slaappleaatsen in de havens van Oudeschild. Ook deze dragen immers bij aan het maximaantal van 45.000.

Reactie gemeente

1. Omzetting op verblijfsrecreatieve terreinen

- Bij omzetting wordt getoetst (a) het maximaal aantal slaapplekken op het perceel, (b) het aantal aanwezige en het aantal te realiseren slaapplekken per zomerhuis en familiehuis en (c) aan de normtelling op basis van het aantal eenheden per logiesvorm per hectare en het aantal slaapplekken per logiesvorm.
- De aanbeveling om voor zomerhuizen van 70-100m² een norm van 7 slaapplekken te gaan hanteren (in plaats van 5) gaat ons wat ver. Inderdaad heeft de raad 10 jaar geleden besloten aan de marktvraag tegemoet te komen en grotere zomerhuizen toe te staan met de vergroting van 70 m² naar 100 m². Het normgetal van 5 slaapplekken betreft echter een gemiddelde voor alle zomerhuizen, klein of groot. Marktcijfers tonen dat de gemiddelde bezetting van een 6-persoons zomerhuis rond de 4 personen ligt, waardoor het normgetal van 5 nog steeds als marktconform wordt gezien.
- De verwarring in de tekst ontstond door het onverwachte amendement van de gemeenteraad. Vereist is dat de tekst van een amendement letterlijk moet worden opgenomen in de versie van het Ontwerpplan dat ter visie wordt gelegd. In de definitieve versie van het parapluplan zal de tekst zijn aangepast zodat de tekst logischer en duidelijker zal zijn.
- Dat de samenvoeging van zomerhuizen leidt tot ruimte voor een extra zomerhuis kan in sommige gevallen kloppen. Dan moet echter het maximumaantal slaapplekken voor die locatie nog niet zijn bereikt en moet tegelijkertijd nog voldoende ruimte zijn om de norm-dichtheid (van 20 zomerhuizen per ha) niet te overschrijden.
- Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor omzetting wordt het te realiseren aantal bedden gecontroleerd of de normen niet wordt overschreden.
- Als door omzetting naar zomerhuizen en/of familiehuizen het aantal slaapplekken kleiner is geworden kan het college dit inderdaad wijzigen in het bestemmingsplan.

2. Omzetting van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'

- Inderdaad moet de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak.

3. Logies met ontbijt

- Van een vergunningensysteem per adres is tot nu toe afgezien vanwege het in 2013 in bestemmingsplannen toegekende recht maar ook vanwege de extra kosten. Inderdaad heeft een vergunningensysteem voordelen, o.a. om voorwaarden te kunnen stellen en om als burens hier wat van te vinden. Het ingestelde registratie systeem is een uitvloeisel van de mogelijkheden van de Huisvestingswet, niet van het bestemmingplan.

4. Recreatie-appartementen in stolpen

- Inderdaad gaat het om authentieke 'monumentale stolpen met een agrarische bestemming' waarin in beide gevallen maximaal 2 appartementen op de begane grond mogen worden gerealiseerd.
- Schapenboeten zijn stolpschuren (en geen stolpen) maar stolpschuren zijn niet altijd schapenboeten.
- Regel 3.1.3b wordt door u onduidelijk en overbodig gevonden. Er zijn wel aanvragen.
- Regel 3.1.3d ('het authentieke uiterlijk van de stulp blijft behouden') wordt door u overbodig gevonden omdat het al om monumenten gaat. Dat is correct. In deze regel wordt dit aspect extra benadrukt.
- Regel 3.1.3f (over het minimaal een reëel agrarisch bedrijf zijn). Indien de agrarische bestemming door verkoop of bedrijfsbeëindiging niet langer betrekking heeft op de locatie waar de stulp zich bevindt, vervalt de mogelijkheid tot het realiseren van 2 recreatie-appartementen op de begane grond. Bij verkoop wordt de bestemming niet anders, wel eventueel door het niet meer agrarische gebruik.
- Regel 3.1.3o kan inderdaad alleen gelden als we bijhouden om welke groei in recreatieve slaapplekken in stolpen het gaat. Recent is een overzicht gemaakt van het aantal stolpen en schapenboeten: 299 stolpen, waarvan 58 in de kern, 28 sinds 2000 nieuw gebouwd en 6 stolpen die in aanbouw zijn of een vergunning hebben om te gaan bouwen. Van de 299 stolpen zijn 67 monument (33 rijksmonument en 34 gemeentelijk monument), 12 niet Noord-Hollandse stolpen en 39 stolpschuren. Met een aantal van 67 monumentale stolpen op Texel kan het dus in de komende decennia maximaal gaan om $2 \times 5 \times 67 = 670$ recreatieve slaapplekken extra. Onduidelijk is welk deel hiervan in de afgelopen jaren is verzilverd.

5. Definities en begrippen

- Het voorstel om de definitie van familiehuis te wijzigen (van 1.9 'Een verblijfsrecreatieve opstal voor kleinere groepen, zoals bijvoorbeeld een 3-generatie familie, meerdere gezinnen e.a., op een voor

recreatieve doeleinden bestemd terrein') naar 'een verblijfsrecreatieve opstal met een oppervlakte groter dan 100 m² op een voor verblijfsrecreatie bestemd terrein' biedt in onze ogen te weinig houvast. Zeker omdat per categorie familiehuys al het maximum oppervlak en de bijbehorende slaappleatsennorm zijn vastgesteld.

- Een definitie van pipowagen hebben in onze ogen niet nodig en is daarom niet in het ontwerp parapluplan opgenomen. Uit de overige definities blijkt dat een pipowagen geen kampeermiddel is.
- Voor duidelijkheid over de term 'vast kampeermiddel' zie onze reactie bij zienswijze 8 punt 1. Inderdaad is een vast kampeermiddel bij kamperen bij de boer als seizoenplaats te beschouwen.

6. Kamperen bij de boer

- Een maximum van 3.000 slaappleatsen bij kamperen bij de boer (2.760 feitelijke slaappleatsen nu), is al als voorwaarde 11 opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2013.
- Toezicht op het aantal slaappleatsen bij kamperen bij de boer hebben wij door de vergunningverlening en de regelmatige bezoeken van Toezicht en Handhaving aan de locaties.
- Het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het terrein verplichten via het bestemmingsplan lijkt ons niet zinvol; immers om het agrarisch erf mag een boomsingel worden gerealiseerd. Aan de andere kant wordt de vergroting van biodiversiteit steeds belangrijker. Uiteindelijk moeten we de biodiversiteit vergroten, klimaatmaatregelen treffen en het typisch Texelse landschap in stand houden.

7. Kampeerterreinen

- Kampeermiddelen op kampeerterreinen (met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen') kunnen vanwege de bestemming recreatie voor langere tijd worden geplaatst. Voor de duidelijkheid is dit ook voor kampeerterreinen expliciet in de regels opgenomen. Vaste kampeermiddelen zijn de zogenaamde seizoenplekken en voor- en naseizoenplekken. Een kampeerterrein kan in principe het gehele jaar geopend zijn. Afhankelijk van de aanbieder en de verpachter van de ondergrond, kunnen kampeermiddelen in theorie een heel jaar staan. De praktijk is vaak anders: in de winter staan geen kampeermiddelen op kampeerterreinen, misschien met uitzondering van een enkele winter-kampeerder op een kampeerterrein dat in de winter wil (en volgens de verpachter open mag) zijn.

8. Ruimte voor Ruimte regeling.

- De zienswijze op dit onderdeel is voor kennisgeving aangenomen.

9. Algemene opmerkingen

Bij logies met ontbijt en de bruine vloot is het maximum van 45.000 slaappleatsen nog geen toetscriterium. Bij sommige vergunningen of afwijkingen/wijzigingen van het bestemmingsplan is het dat wel.

- Het begrip 'reëel agrarisch bedrijf' is onder zienswijze 10 nogmaals toegelicht. Een bedrijf wordt bij aanvraag beoordeeld via de methode van Standaard Opbrengsten. Dit geldt voor locaties met 'kamperen bij de boer' en bij huisvesting tijdelijk personeel. Cijfers en staten moeten worden overlegd bij opvraag. Van een volwaardig agrarisch bedrijf is sprake als een nagenoeg redelijk (minimum) inkomen afkomstig is uit het bedrijf en nagenoeg de gehele arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt. Ondergeschiktheid blijft een criterium bij kamperen bij de boer.
- In de RIB over 'verstening' wordt het begrip verstening van het landschap gebruikt voor de bouw van stenen zomerhuizen en familiehuizen. Indien bedoeld wordt dat het gaat om meer bebouwing, dan zou geen enkele logiesvorm anders dan een kampeerplek zijn toegestaan. Dat wordt ook met het amendement beoogd. Zoals bekend dienen alle recreatieterreinen met de bestemming 'Recreatie Kampeerterreinen' en 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' over een 7m brede groenzone te beschikken. In het parapluplan wordt voorgesteld de locaties met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve gebouwen' bij (ver)bouw en/of verandering van de gebouwen ook te verplichten aan een landschappelijke inpassing te voldoen.
- Registratie conform de Huisvestingsverordening kan alleen bij woonruimte. Een kampeermiddel bij woningen is bij recht toegestaan, dat wordt niet apart geregistreerd en daar is ook geen specifiek handavingsbeleid voor. Begrijpelijk is dat indiener van mening is dat het totale aantal slaappleatsen zou moeten worden bijhouden. Het afdwingen via de Huisvestingsverordening gaat echter niet voor de havens.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Zaaknummer 3331993 - Stolpweg 35, Den Hoorn

Zienswijze

De B&B maakt bezwaar tegen de beperking van het aantal te verhuren m2. Zij hebben 129m2 voor 4 kamers en een uitzonderingspositie die in het bestemmingsplan is geregeld. Zij stellen geen maximum oppervlakte voor.

Reactie gemeente

De in bestemmingsplannen voor bepaalde locaties vastgelegde aantallen kamers en/of oppervlaktes voor logies met ontbijt wijzigen niet.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Zaaknummer 3331991 - Groepsaccommodatie De Stolp (Stolpweg 35, Den Hoorn)

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de verplichte boomsingel bij de eerstvolgende vergunningaanvraag. Bezwaarmaker wil liever bomen ruimen ten behoeve van meer licht op de zonnepanelen. Bovendien wordt gesteld dat het streven in Den Hoorn is om het landschap zo veel mogelijk open te houden. Een boomsingel zou ook het sportterrein van de groepsaccommodatie kleiner maken.

Reactie gemeente

Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer).

In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'. De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met een zeven meter brede en minimaal twee meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1.a). De voorwaarden onder 5 (die nu nader zijn beschreven) gelden ook voor locaties in de kernen. Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslag opname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de voorwaarden te verduidelijken rondom landschappelijke inpassing bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 voorwaarden:

- 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;
- er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- 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. 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

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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.

16. Zaaknummer 3331979 - Barentzstraat 47, Oudeschild

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de verplichte parkeerruimte per logies met ontbijtkamer en vraagt zich af of ZZP-ers die hun busjes mee naar huis nemen dan ook niet voor meer parkeeroverlast zorgen. Indiener suggereert om eerst de 2-4 auto's bij een zomerhuis aan te pakken en het parapluplan in te trekken.

Reactie gemeente

De naar parkeerruimte zoekende auto's in de kernen en het gedrag van hun inzittenden bij het in- en uitstappen wordt door burens/bewoners als reële overlast beschouwd, evenals het gedrag van vakantievierende gasten van B&B's. De verwachting is dat het hebben van eigen parkeerplaatsen binnen het bouwvlak het aantal onnodige autokilometers en de gevoelde overlast van zoekende auto's zal verminderen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Zaaknummer 3332635 - Sluyscoog 56, Den Burg

Zienswijze

Indiener ondersteunt de gemeente om met het parapluplan de ongebreidelde roofofbouw op ons mooie eiland een halt toe te roepen. Eerst moet de afweging gemaakt worden wat echt bij Texel past. De kernwaarden moeten

leidend zijn en niet de toerist of ondernemer. De indiener ziet Texel als multinational met de uitstraling van een dorpskruidenier met hoogwaardige delicatessen. Daarom mag het parapluplan op sommige punten nog wel worden aangescherpt. Tevens wordt gepleit voor een differentiatie in toeristenbelasting zodat kamperende gasten minder belasting betalen.

Reactie gemeente

Dank voor de steun.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Zaaknummer 3332623 - Gemachtigde namens B&B (De Koog)

Zienswijze

Indiener Verheijen maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de beperkingen voor logies met ontbijtadressen en het overgangsrecht van drie jaar. Gesteld wordt dat een goede ruimtelijke ordening, zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering ontbreekt. De cliënten hebben in 2019 een omgevingsvergunning gevraagd en gekregen voor de bouw van een nieuwe woning. Daarin hebben zij 3 kamers van tezamen 64,4 m² of 28,5% van de 226,1 m² metende woning ingericht voor logies met ontbijt. Daar hebben zij hun financiële plaatje op afgestemd en vrezen inkomstenverlies. Zij geven aan geen overlast te veroorzaken. Het overgangsrecht zou volgens indiener moeten gelden voor bouwwerken aangezien zij hun woning specifiek hadden gebouwd voor de verhuur van kamers. Het overgangsrecht zou ook moeten ingaan per datum inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan.

Reactie gemeente

De motivering dat in 2019 de bouw van een woning werd toegestaan heeft niets te maken met het feit dat de gemeenteraad 4 jaar later het aantal kamers voor logies met ontbijt wil beperken tot twee. Het gebruiksrecht van kamers in een woning voor logies met ontbijt is ook altijd gezien als een recht dat betrekking heeft op neveninkomsten en ondergeschiktheid. Die houding ten opzichte van het in woningen toestaan van ondergeschikt gebruik voor logies met ontbijt verandert niet.

Het eventuele overgangsrecht betreft het gebruik, niet van het bouwwerk met de bestemming woning. Het bepalen van de startdatum van de overgangstermijn is aan de gemeenteraad. Voorgesteld wordt de overgangstermijn te laten vervallen en bestaand legaal gebruik voor logies met ontbijt toe te blijven staan.

Het gevoel van overlast dat bij burens c.q. bewoners in de dorpen bestaat, is moeilijk te koppelen aan exacte locaties, exacte tijdstippen, exacte aantallen autobewegingen, exacte geluidsoverschrijdingen, exacte parkeerplekken, exacte momenten van inblik of exacte hoeveelheden achtergelaten rommel. Waar het om gaat is dat onze inwoners steeds meer moeite hebben met de gevolgen van de drukte door toerisme. Dat gevoel van drukte heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Dat effect wil de gemeenteraad voorkomen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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’;

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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’.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

19. Zaaknummer 3332428 - Pontweg 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indieneren hebben in 2021 een stolphoerderij in het buitengebied aangekocht, met bestemming Bedrijf-VAB. In 2017 werd vergunning verkregen voor uitbreiding van het woonhuis voor 3 kamers met verdieping t.b.v. logies met ontbijt. Die kamers zorgen voor verdiensten waarmee o.a. het onderhoud van de stolphoerderij en toegangsweg wordt onderhouden. Indiener maakt bezwaar tegen de beperking naar 2 kamers en 4 bedden. Ook wordt een pipowagen verhuurd die gedurende het seizoen naast de stolphoerderij staat. Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat alleen nog plaatsing van een kampeermiddel is toegestaan.

Reactie gemeente

Op een locatie met de bestemming Bedrijf-VAB zijn kleinschalige handels-, ambachtelijke- of bouwbedrijven, maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening toegestaan, met daaraan ondergeschikt verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt, mits het gebruik van de bedrijfswoning voldoet aan de eisen van 'wonen' (dus de eisen die ook gelden voor gebruik van woningen voor logies met ontbijt).

Tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan (..) logies met ontbijt indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 51 Wonen lid 4.4 van het bestemmingsplan Buitengebied 2013: tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend: d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan (..) logies met ontbijt ondergeschikt aan de woonfunctie (..). en kamperen op het achtererf in 1 kampeermiddel en in de recreatieve appartementen ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal recreatieve appartementen' (zijnde 3).

Het gebruik van maximaal drie logies met ontbijt-kamers in de stolp blijft toegestaan. In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien bij een woning in het buitengebied. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hier komt nog een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Zaaknummer 3332398 - Herenstraat 61, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener pleit voor het gebruik van woonwagens om in te logeren. Een woonwagen of pipowagen kan heel goed dienen als recreatief nachtverblijf zo wordt gesteld. En dus ook als kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie gemeente

In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien bij een woning in het buitengebied. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hier komt nog een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Zaaknummer 3332189 - Eigenaren van een huisje op De Krim

Zienswijze

Indieners geven aan dat het eiland aan het veranderen is. Zij pleiten voor een leefbaar en groen Texel. Daarvoor doen zij een aantal voorstellen: het terugbrengen van de vaste busverbinding van De Cocksdorp naar de (tussen) boot, een systeem van deelauto's, het stimuleren van parkeren op centrale parkeerplaatsen, bewaakt fiets-parkeren bij de Veerhaven, meer groen op parken, auto's in Den Helder laten staan en elektrisch vliegen.

Reactie gemeente

Dank voor uw zienswijze.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

22. Zaaknummer 3332078 - LTO Noord afdeling Texel (De Cocksdorp)

Zienswijze

Indiener vinden dat door de regels de recreatiemogelijkheden bij agrarische bedrijven worden beperkt. Zij pleiten ook voor een mobiliteitsplan om de drukte in de kernen te verminderen. Zij zien graag een volwaardige recreatietak op agrarische bedrijven gezien het onzekere kader waarin agrarische bedrijven opereren. In dat verband zien zij ook graag ingerichte tenten op locaties voor kamperen bij de boer. Ook maken zij bezwaar tegen de beperking van het aantal slaapplekken voor logies met ontbijt en verzoeken zij te handhaven op het sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf waar kamperen bij de boer wordt aangeboden.

Reactie gemeente

De recreatiemogelijkheden op locaties voor kamperen bij de boer worden juist uitgebreid en niet beperkt (geen lengte beperking meer, kampeermiddelen mogen het gehele seizoen blijven staan). Wel worden een aantal onduidelijkheden in regels en begrippen verwoord zodat het verschil tussen agrarische bedrijven met kamperen bij de boer en recreatiebedrijven duidelijker wordt. En als een woning groot genoeg is, kunnen 3 slaapkamers van in totaal maximaal 50 m2 gewoon blijven bestaan. Het toezicht houden op de kenmerken van de locaties met kamperen bij de boer gebeurt periodiek en na handhavingsverzoeken. De gemeente is van mening goed in de gaten te hebben waar twijfel bestaat over het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Ook de additionele uitleg van wat daar onder wordt verstaan (zie het antwoord bij zienswijze 10), zal helpen. De discussie wordt ook gevoerd in het kader van de Omgevingsvisie en de toekomst van (verbrede) landbouw.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Zaaknummer 3331910 - Mokweg 4, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de definitie van mobiele kampeermiddel. Indiener beschikt over een zwarte houten kampeerwagen, ook wel pipowagen genoemd. Indiener ziet niet in welk opzicht een caravan nu verschilt van een pipowagen, en dat een caravan wel is toegestaan bij een woning in het buitengebied maar een pipowagen niet.

Reactie gemeente

De gemeenteraad wil de verrommeling in het Texelse landschap tegengaan en een duidelijk onderscheid maken tussen recreatiebedrijven enerzijds en woningen in het buitengebied en kamperen bij de boer anderzijds. Op laatstgenoemde plekken wordt een kampeermiddel (tent, camper, caravan) passender geacht.

In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien bij een woning in het buitengebied. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hier komt nog een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

24 Zaaknummer 3333185 - Gemachtigde namens Oosterenderweg 2, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan dat belanghebbende wil weten of het ontwerp plan gevolgen heeft voor zijn rechten om ter plaatse van de Oosterenderweg 2 in De Waal (anderen) te mogen (laten) kamperen bij de boer. En specifiek of pipowagens en tenthuizen mogen worden geplaatst.

Reactie gemeente

Een vergunning voor kamperen bij de boer wordt in de regel voor 5 jaren verleend indien aan de voorwaarden wordt voldaan van o.a. het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Het recht van agrarische bedrijven om kamperen bij de boer te mogen aanbieden, is met de bijbehorende regels vastgelegd in de bestemmingsplannen. Het aantal toegestane kampeermiddelen voor kamperen bij de boer wordt in de vergunning opgenomen. Dat aantal is mede afhankelijk van het aantal al in gebruik zijnde recreatieve slaapplekken op het terrein in andere logiesvormen. Indien laatstgenoemde slaapplekken niet aanwezig zijn, wordt in principe een aantal van maximaal 15 kampeerplaatsen toegestaan. In uw specifieke geval echter, is sprake van een in het bestemmingsplan opgenomen recht om 10 kampeerplaatsen voor kamperen bij de boer te mogen exploiteren, los van uw mogelijkheid om elke 5 jaar 5 kampeerplaatsen extra via een vergunning aan te vragen.

In het ontwerp parapluplan worden de mogelijkheden verduidelijkt, op terreinen voor kamperen bij de boer zijn alleen kampeermiddelen toegestaan (zijnde tenten, caravans en campers) en geen pipowagens en/of tenthuizen, stacaravans/chalets of zomer- en familiehuizen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

25. Zaaknummer 3334686 - Bestuur van de Vereniging 10 voor Texel

Zienswijze

Indiener geeft aan dat zij voorzichtig optimistisch zijn over de uitvoering van de plannen. De aanpak wordt als prijzenswaardig gezien. Tegelijkertijd vraagt indiener om niet alleen het aantal slaapplekken te maximaliseren maar ook de 'echte' bedden te tellen. In dat verband wijst indiener op de in de rechtbank houdbare systematiek van de normtelling van slaapplekken. Indiener is voorstander van het streng letten op de verstening en van het toezicht op kamperen bij de boer op reële agrarische bedrijven.

Reactie gemeente

Het aantal slaapplekken is voor Texel gemaximeerd op 45.000 en voor de verblijfsrecreatieve bestemmingen 'Kampeertreinen', 'Verblijfsrecreatieve terreinen' en 'Verblijfsrecreatieve gebouwen' in het bestemmingsplan vastgelegd. Bovendien bieden de normtellingen per logiesvorm maxima per hectare en per logiesvorm. Die normtellingen gaan uit van een gemiddelde per logiesvorm (een accommodatie is immers niet vaak maximaal bezet). Daarnaast zullen terreinen bij omzettingen hun plannen aan de gemeente moeten voorleggen (de toets van landschappelijke inpasbaarheid). In de ogen van de raad heeft de gemeente op die manieren voldoende en meetbare grip op de aantallen bedden en slaapplekken. Op ruimtelijkeplannen.nl kan iedereen inzien welk aantal slaapplekken hoort bij elk perceel met een verblijfsrecreatieve bestemming.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

26. Zaaknummer 3334010 - Warmoesstraat 81, Den Burg

Zienswijze

Indiener heeft moeite met de verplichting om ook in het centrum over één parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt te moeten beschikken. De toegestane parkeertijd is daar immers maximaal 2 uur. Daarom moet toch bij de sporthal of bij het gemeentehuis worden geparkeerd. Bovendien hopen we dat vele gasten zonder auto naar het eiland komen. En geluidsoverlast zal in het drukker centrum minder aan de orde zijn dan in woonwijken.

Reactie gemeente

De nieuwe locaties voor logies met ontbijt zullen moeten voldoen aan de eis van een parkeerplaats per kamer. Het bestaande legale gebruik voor logies met ontbijt kan onder voorwaarden worden voortgezet, dat wil zeggen zonder de eis van een parkeerplaats per kamer.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Zaaknummer 3333628 - Watermunt 15, De Koog

Zienswijze

Indiener biedt logies met ontbijt aan in een 6-persoons appartement op de 1^e en 2^e verdieping en woont op de begane grond. Zij zouden graag op dezelfde voet willen doorgaan.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

28. Zaaknr 3335315 - Gemachtigde namens B&B Duin en Zee (Ruijslaan 43, De Koog)

Zienswijze

Indiener heeft bezwaar tegen de teruggang naar 4 slaapplekken en 2 kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 5 bedden op 2 kamers verhuurt.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor maximaal 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

29. Zaaknummer 3335812 - Postweg 129, De Cocksdorp

Zienswijze

Bij indiener is in 2016 een zomerwoning vervangen en in 2019 een oude stulp door een nieuwe met 4 recreatie-appartementen. Vandaar dat in de afgelopen jaren het equivalent van 1x3 + 4x5 slaapplekken (zijnde 8 kampeerplaatsen) moest worden ingeleverd. Indiener geeft aan dat de inkomsten van kamperen bij de boer op de vergunde 7 plekken een welkome aanvulling zijn op het agrarische inkomen. Vandaar het verzoek om naar 18 plekken te mogen groeien.

Reactie gemeente

Het totaal aantal kampeer- en slaapplekken is gemaximeerd. De 15 kampeerplekken geven recht op 15x3 = 45 slaapplekken in totaal, zijnde de optelsom van slaapplekken in kampeermiddelen, in de zomerwoning en die in recreatie-appartementen volgens de normtelling. Deze regeling bestaat al jarenlang. U beschikt daarom in totaal over 46 slaapplekken: 20 slaapplekken in de appartementen, 5 in de recreatieve opstal en 21 slaapplekken bij kamperen bij de boer. Door afrondingsverschillen is dit feitelijk 1 slaapplek meer dan bij collega's met alleen kamperen bij de boer. Daardoor ontbreekt de basis om de gevraagde groei met 11 kampeerplaatsen of 33 slaapplekken toe te staan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Zaaknummer 3335814 - Groepsverblijf Zwaluwhof (Mienterglop 39, De Koog)

Zienswijze

Indiener geeft als eigenaar van een groepsverblijf aan dat bij bouw- of verbouwplannen de realisatie van een 7 meter brede boomsingel verplicht is en dat dit effect zal hebben op het terrein. Bovendien waarderen gasten het uitzicht over de landerijen.

Ook verzoekt indiener om kampeermiddelen te mogen plaatsen op het terrein, binnen het maximale aantal slaapplekken die Groepsverblijf Zwaluwhof nu mag hebben.

Reactie gemeente

Het groepsverblijf bevindt zich in het buitengebied, omringd door groen. De formulering van de voorwaarden van landschappelijke inpassing van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' is nu verduidelijkt.

Om het karakter van de zich op de schoolgaande jeugd richtende groepsaccommodaties te behouden, kan een verbreding qua logiesvormen zinvol zijn. Echter wel binnen de bestaande aantallen slaapplekken, zonder aanleg van extra sanitaire voorzieningen (gasten moeten gebruik maken van die in de groepsaccommodatie) en met plaatsing van kampeermiddelen uit het zicht gezien vanaf de openbare weg. Een pilot gedurende 3 jaar wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op het gebied van de landschappelijke inpassing van 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. De pilot is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- 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. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing.

5.2.2 Nadere regels

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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:

- c. 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;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een voor de betreffende locatie opgesteld inrichtingsplan.

31. Zaaknummer 3335816 - Camping Coogherveld (Kamperfoelieweg 3-7, De Koog)

Zienswijze

Camping Coogherveld bestaat uit de drie voormalige naast elkaar gelegen terreinen. Op de camping staan chalets en ingerichte tenten. De bestemming is 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen'. Indiener voelt zich benadeeld door het amendement en het verbod op omzetting over 2½ jaar. De mogelijkheid van omzetting naar (bijvoorbeeld) zomerhuizen zorgt voor een hogere waarde van het terrein en daarmee ook tot gunstiger financieringsvoorwaarden. Door het wegnemen van die optie, daalt de waarde en stijgen de kosten van (her) financiering. Indiener komt met het jonge bedrijf daardoor 'onder water' te staan. Dit terwijl de indiener juist wil verduurzamen, innoveren en blijven inspelen op de markt. Een overgangstermijn van 10 jaar wordt daarom voorgesteld.

Indiener is het ook niet eens met de argumenten die in het amendement worden genoemd. Het omzetten van tentplekken naar chalets, stacaravans of zomerhuizen leidt wel tot verbreding van het seizoen maar niet tot meer drukte. Op een hectare terrein zijn 50 kampeerplekken, 30 stacaravans/chalets of 20 zomerhuizen toegestaan. Kampeerplekken bieden per hectare ruimte voor 200 gasten (50 x 4), chalets voor 160 gasten (20 x 4) en familiehuisen 160 gasten (20 x 8).

Verstening leidt juist tot meer diversiteit van het aanbod zo betoogt indiener. Door de keuze van logiesvormen aan de ondernemer te laten, kan worden ingespeeld op de markt met vernieuwende duurzame concepten.

Ook de roep om verstening tegen te gaan begrijpt indiener niet. Er zullen altijd ongeveer 25% van de slaapplekken op Texel beschikbaar blijven voor kamperen.

Indiener stelt ook voor om de toeristenbelasting te laten afhangen van het type logiesvorm. Dus voor kamperen een lager bedrag dan voor hotelovernachtingen. Dat heeft een groter effect op vakantiegangers met een kleine beurs.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequentie van het amendement van het stopzetten van het bestaande recht op omzetting is echter ook een aanzienlijke kans op planschadeclaims, met een beroep op zowel vermogensschade als inkomstenschade. Onze externe adviseur verwacht dat sprake kan zijn van miljoenenclaims en dat zet het streven van de raad in een ander daglicht. Vandaar dat (buiten het parapluplan om) een andere aanpak wordt voorgesteld.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuisen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuisen 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;
- b. 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. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
 - b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- c. 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 slaapplekken 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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
- c. 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;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. voor zover 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'.

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.

32. Zaaknummer 3335823 - Postweg 125, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener wil gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling en een recreatief opstal plaatsen, mede als compensatie voor de sloop van de 1.200 m² agrarische bebouwing gelegen tegenover Texel International Airport. In het parapluplan vervalt die mogelijkheid. Een extra woning (van maximaal 150 m² en maximaal 100 m² bijgebouwen) toevoegen zou een extra geluidgevoelig object betekenen op een plek waar dit niet gewenst is. Een recreatieve opstal (van maximaal 70 m²) is dat niet en mag minder hoog worden gebouwd.

Reactie gemeente

U kunt een vergunning voor een recreatief opstal nog aanvragen voordat de regel waar u over schrijft in werking treedt. Het is niet wenselijk nieuwe slaapplekken uit te geven. Daarna vervalt deze mogelijkheid.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33. Zaaknummer 3335310 - Gemachtigde namens B&B (Ruigendijk 16a, De Koog)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de vereiste teruggang van de huidige 6 slaapplekken voor logies met ontbijt naar 4. Forse investeringen zijn gedaan om de kamers te moderniseren. Voor

iedere kamer is een parkeerplaats op het eigen terrein. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

34. Zaaknummer 3335307 - Gemachtigde namens B&B (Duinroosstraat 26, De Koog)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de teruggang in slaapplekken voor logies met ontbijt en daarmee in inkomen. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet, mits dit legaal gebruik wordt aangetoond. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

tandpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

35. Zaaknummer 3335288 - Gemachtigde namens BnB (Klif 9, Den Hoorn)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Hoorn tegen de teruggang met 1/3 in slaapplekken en kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

36. Zaaknummer 3335277 - Gemachtigde namens B&B de Borage (Oosterend)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B de Borage bezwaar tegen de teruggang van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

37. Zaaknummer 3335272 - Gemachtigde namens Maaikeduinweg 159, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen de teruggang in slaapplekken en kamers voor logies met ontbijt. Op dit moment worden 6 bedden op 3 kamers verhuurd. Gewezen wordt op de daling in inkomen en het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het

hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

38. Zaaknummer 3335264 - Derde partij namens Pontweg 26A, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Hoorn bezwaar tegen de teruggang van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt. Een flinke investering is gedaan om de gastenkamers op de begane grond te realiseren. In de woning van meer dan 300m² is 87m² (of 29%) in gebruik voor logies met ontbijt. Tien parkeerplaatsen zijn aanwezig. Gewezen wordt op de lange terugverdientijd, het elders meer moeten werken en het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

39. Zaaknummer 3335259 - Derde partij namens Klimpstraat 32, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens het logies en ontbijt-adres in De Cocksdorp bezwaar tegen het parapluplan. Een grote investering is gedaan maar de vraag is of het kan worden terugverdiend. Gewezen wordt op het willen indienen van een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- a. deel uitmaakt van het hoofgebouw 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';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

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

- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

40. Zaaknummer 3335247 - Gemachtigde namens Vereniging B&B Texel (Den Hoorn)

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens de bestuursvoorzitter van de Vereniging B&B Texel bezwaar tegen de voorgestelde regels in het parapluplan voor kamers voor logies met ontbijt. De Vereniging heeft de volgende bezwaren en argumenten:

- De logiesverstrekkers worden onevenredig zwaar benadeeld en hebben geen inspraak gehad;
- Geen plek in de Klankbordgroep en daarin geen oog voor de belangen van B&B's;
- Leden hebben geïnvesteerd in comfort, luxe en ruimte;
- Gasten van B&B's houden van rust;
- B&B's veroorzaken geen overlast: slechts 3 handhavingsverzoeken in 2021;
- De gedane telling na de registratie is een vrije interpretatie en de uitgesproken verwachtingen los zand. De nulmeting vlak voor de TTP deugt niet, want niet op basis van de toeristenbelasting. Eigen onderzoek wijst op 228 actieve B&B's;
- Maak inzichtelijk waar met hoeveel kamers en welke knelpunten B&B's zitten en handel op basis daarvan;
- Huishoudens worden door teruggang in kamers in hun inkomen geraakt, met alle gevolgen van dien;
- Het verplicht stellen van een parkeerplaats levert geen bijdrage aan het terugdringen van de drukte;
- Ondergeschiktheid aan de woonfunctie (van maximaal 50%) is beter criterium dan maximaal 50 m² of 30% woonoppervlak. Voorgesteld wordt 40% te stellen, als haalbaar en realistisch;
- Een overgangstermijn van 3-10 jaar is veel te kort, gezien de terugverdientijd en invloed op het inkomen;
- Vergelijking in het TTP met de Gemeente Bergen gaat mank: daar zijn pas in 2019 regels opgesteld;
- Het is onduidelijk wat de gemeente waarmee wil bereiken;
- Op basis van de Wet Toeristische Verhuur van Woonruimte is inperking van (eigendoms)rechten en de conserverende werking van het bestemmingsplan niet mogelijk (de Wet voorziet in de instrumenten registratieplicht, vergunningen en beperking van vergunningen);

- De gemeente moet toetsen aan de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit. Bovendien dient de gemeente eerst de minst zware maatregel in te voeren voordat naar een zwaardere maatregel wordt overgegaan;
- Gevraagd wordt om intensivering van toezicht en handhaving en geen beperking van 3 naar 2 kamers voor logies met ontbijt, geen maximering in oppervlakte en geen eis van een parkeerplaats per kamer.

Reactie gemeente

Uw brief met 52 punten bevat interpretaties van het door u gevoelde onrecht. Daarbij worden door u eerder gebruikte argumenten deels herhaald. Vandaar dat uw zienswijze in bovenstaande punten is samengevat.

Het gebruik van een woning voor toeristische verhuur kan (en kon) alleen als sprake is (en was) van ondergeschiktheid en van permanente bewoning, daar is de eis van een parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak bijgekomen. Om toezicht en handhaving gemakkelijker te maken is de term ondergeschiktheid vastgelegd in meetbare en controleerbare criteria (met maximale m2 en % van de woning inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken). Niet is gekozen voor beoordeling van de ondergeschiktheid van inkomsten uit logies met ontbijt.

De gevoelde overlast bij bewoners van de Texelse dorpen, heeft met name te maken met rondrijdende auto's waarvoor een parkeerplaats wordt gezocht, luidruchtige gasten bij aankomst en/of terugkeer na het stappen en de inrij van logies met ontbijt-kamers in de tuin van de burens. Het algemeen belang (van burens van adressen met logies met ontbijt) wordt met de maatregelen gediend. Zelfs bij een teruggang in het aantal kamers per adres voor logies met ontbijt, zal een groei in het aantal adressen toch voor groei in slaapplekken en gasten kunnen zorgen. Daarbij geldt dat de meerderheid van de B&B-gasten met eigen auto komt en dat door de groei in vraag en aanbod (en het voorkomen dat gasten zoekend rondrijden) ook meer parkeerplaatsen nodig zijn.

Op het eigendomsrecht wordt door deze maatregel geen inbreuk gedaan. Het gaat om het tegengaan van de negatieve gevolgen van het groeiend aantal slaapplekken voor logies met ontbijt. Daarbij is het instrument registratie een methode om inzicht te verkrijgen in de intenties om (ondergeschikte delen van) woningen te gebruiken voor logies met ontbijt. Dat biedt dus zowel inzicht in minder m2 woonruimte als in meer m2 logies met ontbijt. Van het hanteren van het instrument vergunningen voor gebruik als logies met ontbijt (een zwaarder middel) wordt (nog) afgezien.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m2) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden..

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- deel uitmaakt van het hoofgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- geen zelfstandige eenheid vormt;
- niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer;

6.1.1

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

41. Zaaknummer 3335210 - Gemachtigde namens Vloedlijn 47, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een logies en ontbijt-adres in Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft voor de woning op de oprit een parkeerplaats. Deze is officieel van de gemeente. Zij verhuurt 1 kamer en heeft zelf 1 auto. Belanghebbende vindt de parkeereis arbitrair. Bovendien geldt in Den Burg voor straatparkeren de noodzaak van een bewonersvignet.

Reactie gemeente

Juist vanwege het feit dat gasten in een B&B geen gebruik kunnen (en mogen) maken van het bewonersvignet, zal door nieuwe locaties voor logies met ontbijt voldoende parkeerruimte binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd moeten worden. Voor bestaande legale gebruikssituaties van logies van ontbijt, geldt de eis niet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de

nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

42. Zaaknummer 3335202 - Gemachtigde namens Skillepaadje 1, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbenden hebben in augustus 2022 een woning gekocht met 8 slaapkamers. Bij de aankoop is in de taxatie rekening gehouden met de

opbrengsten van de verhuur van 3 kamers voor logies met ontbijt. Met de teruggang naar 2 kamers dalen de inkomsten. Op het erf is parkeerruimte voor 6 parkeerplaatsen. Buren wonen op 60 meter afstand.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

43. Zaaknummer 3335179 - Gemachtigde namens Kikkertstraat 17, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Cocksdorp bezwaar tegen het parapluplan. Sprake is van een grote woning met 6 slaapkamers waarvan de helft voor logies met ontbijt wordt gebruikt en volgens eigen zeggen 6 parkeerplaatsen. Belanghebbende beschikt volgens eigen zeggen over de bestemming Horeca en Hotel-mogelijkheden.

Reactie gemeente

Uw perceel heeft een Centrum-bestemming. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal kunnen worden voortgezet onder het overgangsrecht. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

44. Zaaknummer 3335174 - Gemachtigde namens Ruijslaan 31, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen het parapluplan. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent ook een teruggang in inkomen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

45. Zaaknummer 3335539 - Gemachtigde namens De Dageraad 28, 't Horntje

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens derde bezwaar tegen het parapluplan. Een uitbouw is recent gerealiseerd om een kamer voor logies met ontbijt mogelijk te maken, met 0,6 parkeerterrein. De noodzaak van het hebben van 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak kan niet op het eigen erf worden gerealiseerd. Met één eigen auto en het altijd kunnen parkeren in de straat, past de eis van het moeten hebben van een parkeerplaats eerder bij kernen waar het kunnen parkeren een probleem is. De belangen van belanghebbende worden met andere woorden onvoldoende meegewogen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt

binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

46. Zaaknummer 3335534 - Gemachtigde namens Mienterglop 25c, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 1 kamer met 2 bedden en 2 parkeerplaatsen. Bezwaar spits zich toe op een in haar ogen onzorgvuldig proces en gebrek aan participatie. Verder geeft indiener aan dat een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Kennisgenomen van de zienswijze. Wanneer wordt verondersteld dat sprake is van planschade kan na vaststelling van het plan daarvoor een verzoek worden ingediend. Er wordt op gewezen dat het adres de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie gebouwen' heeft. Op grond van het Tweede Reparatieplan mag in die bestemming geen logies met ontbijt zijn.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

47. Zaaknummer 3335531 - Gemachtigde namens Epelaan 38, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. De gemeente baseert zich op ongefundeerde en niet controleerbare cijfers. De belanghebbende zou 1 van de 3 kamers moeten opgeven onder de nieuwe regels. Daardoor ontstaan financiële problemen. Indiener sluit qua argumentatie aan bij zienswijze no. 40, met onder andere het argument dat geen inspraakrondes zijn geweest.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Kampeertrein' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

48. Zaaknummer 3335522 - Gemachtigde namens Akenbuurt 18, De Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B uit Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. In het buitengebied is de situatie niet vergelijkbaar met dorpskernen. Belanghebbende beschikt over 3 recent vernieuwde ruime kamers voor logies met ontbijt van elk meer dan 50 m². De inkomsten uit de kamers zijn noodzakelijk.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

49. Zaaknummer 3335526 - Gemachtigde namens Zeekraal 6, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen de eisen in het parapluplan rondom logies met ontbijt. Verwezen wordt naar de conserverende werking van bestemmingsplannen. Belanghebbende verhuurt op 46 m² drie rolstoel toegankelijke kamers op de begane grond (overeenkomstig met ongeveer 25% van het woonoppervlak). Op eigen erf is ruimte voor 2 parkeerplaatsen (en daarmee wordt voldaan aan de 0,6 norm). Belanghebbende heeft nooit klachten ontvangen van burens. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent ook een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- d. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- e. geen zelfstandige eenheid vormt;
- f. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

- e. 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;
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- g. de woning / wooneenheid dient permanent te worden 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- i. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- j. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- k. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- l. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- m. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- n. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- o. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- p. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

50. Zaaknummer 3335517 -Gemachtigde namens Pijpersdijk 2, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Sprake is van een verbouwde boerderij en een naast gelegen recreatiewoning. Voldoende parkeerplaatsen (10) zijn aanwezig. In de woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Uw perceel heeft de bestemming 'wonen' met 1 recreatieve opstal. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- g. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- h. geen zelfstandige eenheid vormt;
- i. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- i. 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;
- j. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- l. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- q. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- r. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- s. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- t. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- u. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- v. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- w. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- x. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

51. Zaaknummer 3335514 - Gemachtigde namens Weverstraat 104, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in Den Burg bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende beschikt over 2 kamers met 6 slaapplekken en een slaapbank. Een parkeerplaats is naast het huis aanwezig. Veel gasten komen met het openbaar vervoer of op de fiets. Het is alleen lastig te parkeren gedurende de 6 weken zomervakantie en tijdens de marktdagen op maandag en woensdag. Een betere bewegwijzering naar parkeerplaatsen wordt voorgesteld. Het duurdur maken van parkeren op Texel kan ook helpen. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- j. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- k. geen zelfstandige eenheid vormt;
- l. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

- m. 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;
- n. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- o. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;

- p. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- y. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- z. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- aa. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- bb. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- cc. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- dd. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- ee. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- ff. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

52. Zaaknummer 3335511 - Gemachtigde namens Zeekraal 8, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 10 toeristische bedden op haar woning bestemd gekregen. De parkeereis treft haar onevenredig. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het eerder in het bestemmingsplan bestemde recht van 10 slaapplekken voor logies met ontbijt blijft voor deze locatie bestaan. De eis van 1 parkeerplaats per kamer geldt voor nieuwe locaties voor logies met ontbijt.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

53. Zaaknummer 3335506 - Gemachtigde namens Nieuweschild 8, Oosterend

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 3 kamers met 6 slaapplekken. De teruggang in kamers heeft forse financiële consequenties. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- gg. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- a. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- b. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- c. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- d. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- e. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- f. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- g. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

54. Zaaknummer 3335503 - Gemachtigde namens Naalrand 11, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Hebben in 2021 het huis gekocht en verbouwd. Voldaan wordt aan alle (nog) geldende eisen. De voorwaarden gaan nu flink wijzigen. De parkeereis betekent dat geen verhuur van kamers voor logies met ontbijt meer mogelijk is. Terwijl in de straat voldoende parkeerplekken zijn. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt kan zonder overgangstermijn worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

55. Zaaknummer 3335500 - Gemachtigde namens Dorpsstraat 262, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens een B&B in De Koog bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft in 2013 een nieuwe woning laten bouwen in de veronderstelling dat zij 6 bedden mochten verhuren. Voldoende parkeerplaatsen zijn aanwezig. Een claim voor planschade en inkomstenderving wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

56. Zaaknummer 3335496 - Gemachtigde namens Vismarkt 7a, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. In de woning bevinden zich 3 luxe kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen en daarmee druk op het onderhoud van het karakteristieke pand. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

57. Zaaknummer 3335491 - Gemachtigde namens verhuurder, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Belanghebbende heeft 1 kamer van bijna 32m² in de verhuur en op de oprit kunnen auto's staan. Belanghebbende merkt dat gasten van Recreatiepark De Aanleg in de straat parkeren. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Indien u in de door u bewoonde woning 1 kamer verhuurt, en op de oprit plek genoeg is voor uw eigen auto en een auto van de gasten in uw kamer, dan voldoet u normaal gesproken aan de eisen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

58. Zaaknummer 3335487 - Gemachtigde namens Noorder Haaks 1, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. De woning van 450 m2 biedt ruimte aan 10 slaapkamers en een recreatief opstal. Twee ruime kamers van ieder 60 m2 en een kamer van 55 m2 worden vanaf 2018-19 verhuurd. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen (10) aanwezig. Buren bevinden 200m verder. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m2) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

59. Zaaknummer 3335475 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 21, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens B&B in De Koog bezwaar tegen het parapluplan. In de in 2015 gekochte woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

60. Zaaknummer 3335471 - Gemachtigde namens Strijbosstraat 30, De Koog

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. In de woning bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt met 6 slaapplekken, aan alle eisen wordt voldaan. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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;
- het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;
- de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

61. Zaaknummer 3335467 - Derde partij namens Waalderstraat 25a, Den Burg

Zienswijze

Indiener Alpha maakt namens belanghebbende bezwaar tegen het parapluplan. Drie kamers voor logies met ontbijt met 6 slaapplekken worden verhuurd. Overlast wordt niet veroorzaakt. De noodzakelijke teruggang in kamers betekent een teruggang in inkomen. Een claim voor planschade wordt overwogen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten

voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

62. Zaaknummer 3335222 - Hoofdweg 57, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het parapluplan. Jammer dat niet eerder is overlegd met de Klankbordgroep of de Vereniging Texelse Kampeerboeren (VTKB). Indiener heeft de gemeente gevraagd om appartementen in de

karacteristieke stolp 'De Wamberg' te mogen realiseren. De stolp is geen monument, wel monumentaal, en is in gebruik als bedrijfswoning op het agrarisch bedrijf. Indiener wil de stolp graag in goede staat houden en dan zou de verhuuropbrengst van appartementen daarbij helpen. Daarom is ook met kamperen bij de boer gestart.

Ook wijst indiener op de blijkbaar bestaande verschillen in beoordeling. Zij vindt dat alleen kampeerboeren die een volwaardig agrarisch bedrijf hebben (met een agrarisch hoofdkomen) kamperen bij de boer mogen aanbieden. Ook wordt gesteld dat als er geen nieuwe volwaardige agrarische bedrijven bijkomen, dan zou het verschil tussen het huidige aantal slaapplekken voor kamperen bij de boer en het gestelde maximaal aantal slaapplekken op locaties voor kamperen bij de boer (3.000) ten goede kunnen komen aan de bestaande locaties voor kamperen bij de boer.

Reactie gemeente

De raad heeft het college verzocht om duidelijkheid rond de positie van oude stolpen die nog geen monument zijn. Uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit blijkt dat alleen monumenten in aanmerking moeten kunnen komen. Een eventuele herverdeling van slaapplekken is aan de gemeenteraad. In het TTP hebben we besloten de grenzen zijn bereikt. Dat zou pleiten voor het verlagen van het maximaal aantal slaapplekken op agrarische bedrijven. Bovendien vinden we dat kamperen bij de boer een ondergeschikte activiteit moet blijven op agrarische bedrijven.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

63. Zaaknummer 3335175 - Vereniging Texelse Kampeerboeren (Den Burg)

Zienswijze

De VTKB geeft aan dat verbreding van het boerenbedrijf met toeristisch-recreatieve activiteiten in veel gevallen nodig is om het inkomen op niveau te houden. De VTKB en HISWARECRON zijn in goed overleg met elkaar en zijn zich ervan bewust dat zij samen het kampeeraanbod vormen, waarbij kamperen bij de boer het goedkopere en eenvoudiger aanbod voor haar rekening neemt. Zo kan een 'gewone' tent of caravan zonder voorzieningen worden verhuurd bij kamperen bij de boer en een ingerichte luxe tent of caravan op de recreatiebedrijven. Het extensiveren van boerenbedrijven wordt volgens de VTKB tegengehouden door lokale regelgeving.

De VTKB heeft de volgende strategische pijlers geformuleerd (aansluitend op het TTP):

- Stel het landschap met haar authentieke elementen centraal (zorg voor de groene verbinding);
- Houdt elk Texels dorp uniek en leefbaar (daarin spelen ook de boerenfamilies een grote rol);
- Creëer bewust en waardevol bezoek (persoonlijke aandacht en educatie op boerencampings);
- Stimuleer gastvrij en toekomstbestendig ondernemerschap (ook op het toeristisch vlak);
- Stuur vanuit inzicht en heldere wetgeving (bij het verlenen van vergunning voor kamperen bij de boer en de toezicht en handhaving op de voorwaarden, ook gedurende de vergunde periode);
- Wees duurzaam in woorden en daden (een gezonde toekomst waarin we duurzaam omgaan met land, water en energie), met de boer al spil in de samenwerking tussen natuur, landschap, cultuur en culinaire ontwikkelingen.

De VTKB pleit voor andere eisen om te beoordelen of een agrarisch bedrijf in aanmerking komt voor kamperen bij de boer. Een vergunning voor kamperen bij de boer is een groot goed dat gekoesterd moet worden. Daar hebben mensen met een volwaardig agrarisch bedrijf meer recht op vindt de VTKB. Gepleit wordt voor heldere regeling volgens de nieuwe Standaard Opbrengst (SO) typering. Voor schapenboeren wordt een uitzondering gemaakt. Voor hen is een reëel agrarisch bedrijf voldoende, zij het met een minimum van 250 schapen.

De VTKB ziet het toegestane aantal kampeerplaatsen per bedrijf graag groeien, om een hoger inkomen uit de verblijfsrecreatie te kunnen halen. Dat betekent feitelijk het verdelen van het nog resterende aantal slaapplekken over de bestaande bedrijven (nu 2.760 slaapplekken met het maximum voor kamperen bij de boer van 3.000).

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische

bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf'; de definitie hiervan luidt 'een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is, met de potentie om binnen een redelijke termijn uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf'.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, verondersteld dat recent of regelmatig vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de NSO-typering, net als de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarbij wordt de omvang van een bedrijf gemeten met de Standaard-opbrengst (SO), een economische norm waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf kan worden vastgesteld. Deze RVO-normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast.

Hobbyboeren zijn volgens de SO-norm te klein voor kamperen bij de boer. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleatsen die (nog) niet benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied'.
- Het is fijn om startende boerenfamilies die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaappleatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

De omschrijving 'toegroeien naar volwaardig bedrijf' is verstopt in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (zie begrip 1.111 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013: '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'.

Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘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’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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’.

64. Zaaknummer 3335172 - Hallerweg 33, Den Burg

Zienswijze

Indiener is van mening dat het zo zou moeten zijn dat alleen volwaardige agrariërs inkomensondersteuning mogen krijgen met kamperen bij de boer. Maar wat volgens hem nu gebeurt is dat vergunningen worden verstrekt aan mensen die helemaal geen agrarische activiteiten op hun bedrijf hebben. De grens van een half reëel inkomen (de helft van het minimum inkomen) is zo laag dat het gaat om een hobbybedrijf. Gepleit wordt voor het minimum van een ‘volwaardig agrarisch bedrijf’. Ook omdat de agrarische sector zware tijden kent en kamperen bij de boer (met 18 kampeerplekken) nodig is.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een ‘reëel agrarisch bedrijf’; de definitie hiervan luidt ‘een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is, met de potentie om binnen een redelijke termijn uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt dat recent of regelmatig vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de NSO-typering, net als de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarbij wordt de omvang van een bedrijf gemeten met de Standaard-opbrengst (SO), een economische norm waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf kan worden vastgesteld. Deze RVO-normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast.

Hobbyboeren zijn volgens de SO-norm te klein voor geen kamperen bij de boer. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleatsen die (nog) niet benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: ‘Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome

aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied’.

- Het is fijn om startende boerenfamilies die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaapplekken altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo’n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

De omschrijving ‘toegroeien naar volwaardig bedrijf’ is verstopt in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (zie begrip 1.111 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013: ‘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’.

Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘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’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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’.

65. Zaaknummer 3335044 - Oorsprongweg 72, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener zou graag op het achtererf een pipowagen (blijven) plaatsen. De nieuwe regelgeving maakt alleen het plaatsen van een kampeermiddel mogelijk. Indiener ziet een plastic caravan (in plaats van een houten pipowagen) als landschappelijke verarming. Indiener verwijst naar de regels in het bestemmingsplan Buitengebied. Daarin zou een pipowagen worden toegestaan. Immers gaat het in de definitie van kampeermiddel om een ‘of enig ander daarmee te vergelijkbaar onderkomen dat (...) kan worden gebruikt als recreatief nachtverblijf en (...) geschikt is om te worden vervoerd’.

Reactie gemeente

De pipowagen was ook in het bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Een pipowagen wordt immers (net als bij een kampeermiddel op een terrein voor kamperen bij de boer) volgens uitspraken van de Raad van State na enige tijd op dezelfde plek te hebben gestaan (op terreinen met een niet-recreatieve bestemming, zoals wonen of agrarisch) van rechtswege een bouwwerk.

Een pipowagen is geen kampeermiddel en wordt daardoor niet als passend gezien op een terrein voor kamperen bij de boer (met een agrarische bestemming). Juist daar zijn kampeermiddelen zoals omschreven in artikel 1 van het parapluplan op zijn plaats. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hier komt een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

66. Zaaknummer 3334968 - Wilsterstraat 19, Den Burg

Zienswijze

Indiener is blij dat met het parapluplan zodat een aantal negatieve aspecten van de toeristische druk worden ingedamd en gekanaliseerd. En dat wordt gehandhaafd op de regels. Gepleit wordt voor het grondig tellen van het werkelijke aantal gebruikte slaappleatsen, inclusief die in de haven van Oudeschild. Ook zouden de grotere zomerhuizen (tot 70 m2) qua normering omhoog moeten naar 7 slaappleatsen. En de indruk is dat het bij vele B&B-adressen niet om neveninkomsten lijkt te gaan. Gepleit wordt ook voor het opnemen van gebruiksregels rondom buitenactiviteiten bij B&B's. Om de privacy van burens te beschermen wordt gevraagd een regel op te nemen dat buitenactiviteiten alleen in de tuin plaatsvinden en niet op dakterrassen of balkons.

Reactie gemeente

De zomerhuizen mogen tot 100 m2 groot zijn. Het aantal bedden dat mag worden geplaatst is vrij. Bij meer dan 10 bedden gelden andere regels i.v.m. brandveiligheid. Het gemiddeld feitelijk gebruik van de bedden ligt lager dan het maximum aantal bedden. Een 6-persoons huisje kent op Texel een gemiddelde bezetting van 4 personen. Vandaar de normtelling van 5 slaappleatsen per zomerhuis (en geen 6 of meer).

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

67. Zaaknummer 3334956 - Mokweg 31, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener is van mening dat de toeristische sector bezit heeft genomen van het eiland en dat die geen oog heeft voor de wensen en het woongenot van de bewoners. Indiener vindt het jammer dat het plan niet voorziet in regels om de kernwaarden en natuurwaarden te bewaken en herstellen. Ook wordt gepleit voor het opnemen van regels dat de recreatieve accommodaties geen licht buiten het recreatieperceel doen schijnen, dat de boomsingel wordt onderhouden en dat deze voldoende afscherming biedt (zodat de recreatieve onderkomens niet te zien zijn).

Reactie gemeente

De regels in het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel zijn zeker wel bedoeld om de kernwaarden te behouden of te verbeteren. Het beperken van toeristische groei is daarvoor een middel. De verplichte boomsingel (van 7 meter breed en minimaal 2 meter hoog) is juist bedoeld om een dichte groene zone te realiseren. Deze boomsingel moet geplant en in stand gehouden worden, tenzij op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

68. Zaaknummer 3334591 - Stuifweg 11, Oosterend

Zienswijze

Indiener begrijpt het doel van de maximale oppervlakten van logies met ontbijt. Maar omdat zij een grote woning in het buitengebied bezitten, moet maximaal 30% van de woning tot 3 kamers kunnen leiden. Zij beschikken nu ook over 3 kamers.

Reactie gemeente

In het parapluplan wordt gesteld dat de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m². Dit geldt voor nieuwe adressen voor logies met ontbijt. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

69. Zaaknummer 3335987 - Laagwaalderweg 21, Oudeschild

Zienswijze

Indiener heeft een agrarisch bedrijf met kamperen bij de boer. Zij maakt bezwaar tegen het niet meer mogen plaatsen van een pipowagen. Zij zijn met de verhuur van een pipowagen in 2014 gestart, na goedkeuring door de gemeente. De verhuur hiervan moet geen probleem zijn vindt indiener.

Reactie gemeente

De raad is net als het college van mening dat op terreinen van kamperen bij de boer (of bij een woning in het buitengebied) een kampeermiddel passender is. Andere verschijningsvormen horen niet in het buitengebied thuis, daarvoor is een recreatiebedrijf geschikter.

De pipowagen was ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 niet toegestaan. Een pipowagen wordt immers (net als bij een kampeermiddel op een terrein voor kamperen bij de boer) volgens uitspraken van de Raad van State na enige tijd op dezelfde plek te hebben gestaan (op terreinen met een niet-recreatieve bestemming, zoals wonen of agrarisch) van rechtswege een bouwwerk.

In het Ontwerp bestemmingsplan is geformuleerd dat een pipowagen geen kampeermiddel is en daardoor niet als passend wordt gezien op een terrein voor kamperen bij de boer (met een agrarische bestemming). Juist daar zijn kampeermiddelen zoals omschreven in artikel 1 van het parapluplan op zijn plaats. Op terreinen met de recreatiebestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn pipowagens wel toegestaan.

Ruim een jaar geleden heeft het college ingestemd met een memo over de werkwijze ten aanzien van pipowagens. Daarin wordt de regelgeving onder de loep genomen. In totaal zijn 7 locaties in beeld waar chalets en/of pipowagens zijn of waren geplaatst waar die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Hiervan zijn 4 die specifiek gaan over een pipowagen. De eigenaren van deze 4 locaties (3 voor kamperen bij de boer en 1 woning in het buitengebied) hebben een brief gehad. Hier komt een vervolg op.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

70. Zaaknummer 3335976 - Vakantiepark Dennenoord (Grensweg 106, Den Burg)

Zienswijze

De indiener is 3^e generatie eigenaar van het vakantiepark en geeft aan moeite te hebben met het parapluplan. In de loop der jaren is het park veranderd van basic camping naar een plek met uitgebreide centrale voorzieningen en diverse overnachtingsmogelijkheden (nu ook weerkampeerplaatsen; met privé sanitair). Indiener heeft met andere woorden altijd kunnen inspelen op de wensen van zijn gasten.

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat voorgesteld dat op 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' naast kampeermiddelen, stacaravans/chalets en blokhutten alleen nog *bestaande* zomerhuizen en familiehuizen zijn toegestaan. Hij concludeert dat dus geen nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen gebouwd mogen worden.

Ook wordt via het amendement in het parapluplan gesteld dat het aantal slaapplekken in de vorm van stacaravans/ chalets, zomerhuizen en familiehuizen niet meer mag toenemen. Dat beperkt de ondernemer in zijn ondernemerschap zo stelt indiener. Het vervangen van accommodaties door andere betekent het inspelen op de markt. Dat niet meer kunnen doen (binnen het maximale aantal slaapplekken dat voor zijn park geldt) zorgt voor onzekerheid richting toekomst.

Ook geeft indiener aan dat dit verbod direct invloed heeft op de financierbaarheid van investeringen in zijn bedrijf. De waarde van het bedrijf is immers afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden zo stelt hij.

Indiener voegt toe dat de omzetting van slaapplekken niet zorgt voor meer drukte. In de zomerwoningen en stacaravans komen niet meer mensen dan op een kampeerplaats. Wel mogen op zijn terrein meer kampeerplaatsen en stacaravans/chalets per hectare geplaatst worden dan zomerhuizen. Meer zomerhuizen zou dus juist tot minder gasten leiden.

Het jaarrond exploiteren heeft grote voordelen boven seizoensmatige exploitatie. Want goed personeel is schaars en bij een jaarrond exploitatie kunnen medewerkers jaarrond in dienst worden genomen. Hierdoor ontstaat structurele werkgelegenheid, worden gezinnen gesticht, scholen gevuld en kan de jeugd op Texel blijven.

Over de overgangstermijn: Liander geeft aan dat tot eind 2026 geen grootschalige ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Daardoor kan indiener niet gebruik maken van de termijn waarbinnen de voorwaarden nog zou mogen worden omgezet. Indiener vraagt zich af:

- waarom niet is onderzocht waarom slaapplekken niet langer naar eigen inzicht van de ondernemer ingevuld mogen worden;
- of artikelen 5.3.1 sub d en e en artikel 5.3.2 verwijderd kunnen worden.

Reactie gemeente

Het eerste bezwaar (dat alleen 'bestaande' zomerhuizen en familiehuizen zijn toegestaan, zie 5.3.1), hangt samen met het feit dat nieuwe zomerhuizen en familiehuizen alleen kunnen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning, na de toets van landschappelijke inpassing. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

- De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op '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'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterreinen' niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in een besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en 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;
- b. 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;
- 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';
- g. het aantal recreatieve slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
- h. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- f. 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;
- g. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
- h. 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;
- i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- j. voor zover 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'.

5.3.4 Nadere regels

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

71. Zaaknummer 3335963 - Gemachtigde namens Roggeslootweg 6, De Cocksdorp

Zienswijze

Dirkszwager dient namens De Krim de zienswijze in. De Krim heeft moeite met de aangescherpte regels voor het omzetten van kampeerplaatsen en de daarbij horende overgangperiode van 3 jaar. Gewezen wordt op het feit dat het willen laten vervallen van de bestaande omzettingmogelijkheden zich niet verenigt met de doelen van het amendement van 'diversiteit van aanbod, niet verder verstenen'.

Zij geeft aan dat een toereikende onderbouwing van de met het amendement beoogde maatregel ontbreekt. De Krim meent verder dat de argumenten in het amendement niet valide zijn.

Op Texel is naar verhouding sprake van een groot aantal kampeerplaatsen. In het TTP wordt een aantal van 13.744 kampeerslaapplaatsen genoemd, 31% van het totaal aantal slaapplaatsen van 44.057. Op De Krim zijn ruim 64% van de verhuurde slaapplaatsen kampeerslaapplaatsen, ruim 2x zo veel dan gemiddeld op Texel. De kampeerplaatsen zijn van april tot november in gebruik en in het hoogseizoen 5-6 weken bezet. Het aanbod overschrijdt met andere woorden de vraag.

Bij omzetting van kampeerplaatsen naar andere logiesvormen neemt het aantal slaapplaatsen af. Zo is bij de omzetting op Om de Noord het aantal slaapplaatsen met 46% gedaald. Voor alle logiesvormen geldt dat in het hoogseizoen voornamelijk gezinnen van gemiddeld 4 personen hiervan gebruik maken. Het aantal benutte slaapplaatsen per hectare is dus 200 (kampeerplaatsen), 120 (chalets) of 80 (zomerhuizen). Omzetting draagt dus bij aan het verminderen van topdrukke in het hoogseizoen.

Omzetting van chalets naar zomerhuizen is een niet-bestaand fenomeen concludeert De Krim. Het maximum aantal slaapplaatsen dat volgens het TTP nog zou kunnen worden omgezet (7.435) klopt in de praktijk niet. Op De Krim staan 500 chalets (geen stacaravans). Omzetting hiervan is niet aan de orde want niet rendabel. De Krim neemt aan dat dit ook geldt voor andere recreatieondernemers. Dat blijkt ook uit de passage op pagina 95 van het TTP ('op ruwweg 7 terreinen heeft omzetting plaatsgevonden, waarvan op twee terreinen naar chalets').

Van de 13.744 kampeerslaapplaatsen kunnen (volgens het TTP) 11.111 niet worden omgezet. Op papier kunnen dus slechts 2.633 worden omgezet. In werkelijkheid ligt dit aantal zoals eerder uitgelegd dus nog veel lager. Gelet op voorgaande kan volgens De Krim slechts een beperkt aantal slaapplaatsen in de vorm van zomer- en familiehuizen worden gerealiseerd. En met die accommodatievormen worden de aantallen gasten juist gelijkmatiger in de tijd verspreid.

Om het gevoel van drukte te voorkomen is het beter om pieken in bezoekersaantallen te vermijden (spreiden) dan wel over deze pieken te communiceren, zodat in het gedrag hier rekening mee kan worden gehouden.

Het verbreden van het seizoen wordt door De Krim ook als iets positiefs gezien: daardoor kunnen jaarrond contracten met medewerkers worden afgesloten, waardoor zij op Texel hun bestaan kunnen opbouwen en kunnen helpen de voorzieningen in stand te houden.

De Krim onderschrijft het belang van een goede landschappelijke inpassing en het toetsmoment voorafgaand aan de vergunningverlening. Door deze toets wordt in de ogen van De Krim afdoende voorkomen dat de omzetting leidt tot aantasting en verstening van het landschap, terwijl wel ruimte blijft voor maatwerk. De Krim ziet daarom ook geen reden om de belangen van ondernemers en recreanten onevenredig te benadelen. Het voorgenoemde omzettingsverbod gaat ten koste van het concurrentievermogen van de Texelse recreatie-sector ten opzichte van (kust)gebieden elders.

In het TTP wordt op pagina 55 ook gesteld dat een omzettingsverbod niet wenselijk is. Het is daarom onbegrijpelijk en inconsistent dat de gemeente er nu voor kiest om tegen haar eigen beleid in de ontwikkeling van een deel van de recreatiesector op slot te zetten.

Met de maatregel tot stopzetten van omzetting ontstaat ook *een noodzaak tot versnelde uitvoering van plannen*. De Krim heeft een meerjarenontwikkelplan waarbij uitgegaan wordt van de geleidelijke weg; zonder dwang. In die toekomstplannen voorziet De Krim een geleidelijke omzetting van minder dan 10% van het totaal aantal kampeerplaatsen naar zomerhuizen. Naar zomerhuizen want de vraag naar vaste accommodaties blijft groeien. Een geforceerde versnelde uitvoering van plannen zal gevolgen hebben voor de bestaande gebruikers van kampeerplaatsen. Dat ziet De Krim als een ongewenste ontwikkeling.

Bovendien zal een versnelde ontwikkeling leiden tot het realiseren van accommodaties die misschien op termijn niet voldoen aan de vraag en/of duurzaamheidseisen.

Ook wijst De Krim op het invloed van het verbod op de waarde van recreatiegrond. Een lagere waarde door het niet meer kunnen realiseren van zomerhuizen (ongeacht of dit werkelijk gebeurt), maakt het lastiger om krediet te verkrijgen. Daardoor zullen investeringen in innovatie en verduurzaming uitblijven. En dat is weer in tegenspraak met de duurzaamheidsdoelstelling in het TTP.

De Krim waarschuwt ervoor dat indien sprake is van een dalende vraag naar kampeerplaatsen en een stijgende vraag naar vaste accommodatievormen, dit kan leiden tot een overschot aan kampeerplaatsen en een tekort aan gebouwde accommodaties. Omdat een onderbouwing ontbreekt voor het verbod op omzetting, voldoet de gemeente in de ogen van De Krim niet aan het uit het evenredigheidsbeginsel voortvloeiende eisen van geschiktheid en noodzakelijkheid.

De Krim onderschrijft ook de wens om *vakantievieren op Texel ook voor lagere-inkomensgroepen* mogelijk te houden. Het omzettingsverbod draagt daar niet aan bij. De Krim ziet eerder kansen in het verlagen van de toeristenbelasting voor overnachtingen op kampeerplaatsen.

De Krim vindt de overgangperiode van 3 jaar onredelijk kort. In het TTP wordt gesproken over een overgangperiode die 'lang genoeg dient te zijn om een realistische kans te hebben om de rechten te benutten'. De termijn is met de ter inzagelegging al in gegaan. Rekening houdende met de bestaande rechten van recreanten, de doorlooptijden van procedures en het tekort aan mensen in de bouw, ziet De Krim een periode van ten minste vijf jaar als redelijk.

Met het in de regels opnemen van artikel 5.3.2 sub f en g creëert de gemeente schaarste. Het aantal slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen mag immers niet toenemen. Met deze algemene stelling kan ieder bedrijf na sloop van chalets of zomerhuizen op een ander bedrijf zich die beschikbare aantallen toe-eigenen. Dus op basis van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Dat kan niet de bedoeling zijn. Bovendien is in sub f geen peildatum genoemd ten opzichte waarvan het aantal niet meer mag toenemen.

Het omzettingsverbod zal leiden tot forse schade en in het verlengde daarvan tot een groot aantal planschadeclaims. Op pagina 54 van het TTP wordt al gewezen op de kans van planschade bij het abrupt ontnemen van rechten. De voorzienbaarheid waarover in het ontwerp parapluplan wordt gesproken, heeft geen betrekking op het in het amendement beschreven omzettingsverbod.

De afwijkmogelijkheid van artikel 5.3.2 is onduidelijk. Uit de bepaling volgt namelijk niet of sprake is van een binnenplanse of buitenplanse afwijkmogelijkheid en of voor het bouwen van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen een omgevingsvergunning nodig is. De combinatie van 5.3.2 met 5.3.2. g is ook onduidelijk: volgens de regels mogen er drie jaar na de dag van ter inzagelegging aan het ontwerp geen zomerhuizen en familiehuizen meer worden gebouwd (als daardoor het aantal slaapplekken toeneemt). Wat betekent dit voor situaties waarin de omgevingsvergunning al wel is verleend maar het project nog niet is gerealiseerd?

De zienswijze sluit af met het stellen dat de invoering van het parapluplan en in het bijzonder het opgenomen amendement, zeer forse nadelige gevolgen voor De Krim zal hebben. Het lijkt alsof de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de consequenties. Daarmee stelt De Krim dat het parapluplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Door de inconsistenties en onduidelijkheden in de planregels is het parapluplan ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie gemeente

Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuurinclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Reactie gemeente

- De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op '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'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterreinen' niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de

behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.1 mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, nieuwe zomerhuizen en 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;
- b. 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;
- h. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- j. 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';
- i. het aantal recreatieve slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
- j. het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 5.3.1 mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zoals opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage 1, nieuwe zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
- c. 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;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. voor zover 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'.

5.3.5 Nadere regels

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

72. Zaaknummer 3335890 - De Ruyterstraat 60, Oudeschild

Zienswijze

Indiener heeft een hotel (met bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatieve gebouwen') en is bezig met plannen voor de toekomst. De regel om bij (ver)bouw een verplichte 7 meter brede en 2 meter hoge boomsingel te hebben,

beperkt de mogelijkheden. Het perceel van het hotel is maar 9 meter breed. Verzocht wordt deze eis van de landschappelijke inpassing (artikel 5.2.1) te laten vervallen.

Reactie gemeente

Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer). In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'.

Ten gevolge van de zienswijze zijn de voorwaarden van landschappelijke inpassing voor locaties met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' verduidelijkt, al blijven de voorwaarden gelden vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.4 gelden ook voor locaties in de kernen. Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslagopname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de formulering van 5.2.1 aan te passen en uit te breiden. En net als al bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee kan voorkomen worden dat een aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- 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. 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

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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.

73. Zaaknummer 3335801 - Slufterweg 200, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft met een agrarisch bedrijf met sinds 2020 kamperen bij de boer. Om in te kunnen spelen op de wensen van de gast wordt gevraagd bijzondere overnachtingsmogelijkheden te mogen plaatsen, van boomhut tot omgebouwde vrachtwagen. Ook maakt indiener bezwaar tegen het verlagen van het aantal kamers en bedden in hun bedrijfswoning waar zij logies met ontbijt aanbieden. Om toekomstbestendig te kunnen ondernemen hebben wij zowel voor de akkerbouw als voor de recreatie ontwikkelingsmogelijkheden nodig. Gewezen wordt ook op de noodzaak om een goede busverbinding te hebben over het hele eiland en taxivervoer in de nacht. Gratis parkeren buiten de kernen wordt als goede zaak gezien en het creëren van camperplaatsen in de kernen juist niet.

Reactie gemeente

Het plaatsen van andere logiesvormen dan kampeermiddelen, vindt het gemeentebestuur niet passen in het buitengebied en bij kamperen bij de boer. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De overige punten vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;

- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

74. Zaaknummer 3335811 - Postweg 132, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft op nummer 132 Boutique Hotel Texel en op 132a een agrarisch bedrijf met sinds 2008 kamperen bij de boer. Om in te kunnen spelen op de wensen van de gast wordt gevraagd bijzondere overnachtingsmogelijkheden te mogen plaatsen, van boomhut tot omgebouwde vrachtwagen. Gewezen wordt ook op de noodzaak om een goede busverbinding te hebben over het hele eiland en taxivervoer in de nacht. Gratis parkeren buiten de kernen wordt als goede zaak gezien en het creëren van camperplaatsen in de kernen juist niet.

Reactie gemeente

Op terreinen van kamperen bij de boer (of bij een woning in het buitengebied) wordt een kampeermiddel passender gevonden. Andere verschijningsvormen horen niet in het open buitengebied thuis, daarvoor is een terrein met de bestemming recreatie geschikter.

Uw in dank aanvaarde aanbevelingen over parkeren en openbaar vervoer vallen buiten dit bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

75. Zaaknummer 3335671 - Vakantiepark De Bremakker (Tempelierweg 40, Den Burg)

Zienswijze

Indiener heeft een recreatiebedrijf met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' met vooral (in het groen) ingepaste chalets. Zij maakt bezwaar tegen de consequentie van het amendement. Dat dwingt de familie om op korte termijn de plannen van landschappelijk ingepaste zomerhuizen te realiseren. Daarmee wordt indiener gedwongen om tientallen jaren vooruit te kijken naar de ontwikkelingen van de vraag. Dat kan niet. Indiener wil graag met maatwerk kunnen blijven inspelen op de markt.

Gewezen wordt op het belang van seizoenverbreding: personeel kan daardoor langer en soms jaarrond in dienst gehouden worden. Dit komt de kwaliteit van de dienstverlening ten goede. Gevraagd wordt ook of op hun terrein een chalet tot 70 m2 vergunningvrij blijft.

Reactie gemeente

Voor nieuwe zomerhuizen en familiehuizen is een omgevingsvergunning en inrichtingsplan nodig, voor nieuwe stacaravans/chalets niet. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/chalet, zomerhuis, familiehuis).

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt juridisch adviseur SAOZ. Daarom stelt de raad voor de omzetting met een apart besluit nog wel mogelijk te maken maar het verzoek te koppelen aan de eis en het bewijs van investeringen in landschappelijke inpassing, kwaliteit, natuur-inclusiviteit, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Reactie gemeente

- De logiesvorm 'tenthuis' heeft betrekking op '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'. De definitie van tenthuizen wordt voor 'Recreatie Kampeerterreinen' niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en 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;
- b. 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;
- c. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. 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 slaapplekken 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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
- c. 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;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. voor zover 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'.

5.3.6 Nadere regels

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

76. Zaaknummer 3335543 - Strijbosstraat 26, De Koog

Zienswijze

Indiener beschikt sinds 2022 over een huis waar al tientallen jaren 3 kamers voor logies met ontbijt worden gebruikt. De woning is in 2016 grondig aangepakt. Hij maakt bezwaar tegen de teruggang naar 2 kamers en vraagt het terugdraaien van het besluit dan wel het planologisch vastleggen van de 3 kamers voor logies met ontbijt. Zo niet dan overweegt indiener een planschadeclaim.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden. De eis van benodigde parkeerplaatsen voor gebruik als woning (conform de Parkeernota) blijft gewoon gelden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

77. Zaaknummer 3334721 - Hoofdweg 106, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener heeft een gemengd agrarisch bedrijf en kamperen bij de boer. De inkomsten uit de camping zijn nodig. Indiener vraagt de drukte in de kernen aan te pakken met een gedegen mobiliteitsplan. Het buitengebied kent geen drukte. Indiener vraagt om het verruimen van de mogelijkheden van recreatie bij de boer, zoals privé-sanitair en ingerichte tenten.

Reactie gemeente

Kampeermiddelen (inclusief campers) blijven mogelijk op terreinen voor kamperen bij de boer. In het parapluplan is de lengtebeperking op caravans vervallen en is toegestaan dat kampeermiddelen langere tijd mogen blijven staan (de zg. 'vaste kampeermiddelen'). Dat zijn duidelijke stappen naar verruiming.

Een tent of toercaravan kan worden verhuurd, niet een tenthuis (of glamping tent). Het verschil is ook kenmerkend voor de visie van het gemeentebestuur (en de VTKB) op het verschil tussen kamperen bij de boer en kamperen op een recreatiebedrijf: bij kamperen bij de boer is het ondergeschikt en meer basic kamperen en bij de recreatiebedrijven meer luxe kamperen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

78.Zaaknummer 3336542 - Redoute 12, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan zich te kunnen vinden in de regels voor kamperen bij de boer, met uitzondering van punt G. Indiener wil graag dat wordt gehandhaafd op het zijn van minimaal een reëel agrarisch bedrijf. Te veel twijfel bestaat bij indiener over voorbeelden elders.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf'; de definitie hiervan luidt 'een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is'.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt dat recent of regelmatig vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening en toetsing de NSO-typering van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarbij wordt de omvang van een bedrijf gemeten met de Standaard-opbrengst (SO), een economische norm waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf kan worden vastgesteld. Deze RVO-normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. Met de SO opzet kan een hobbyboeren geen kamperen bij de boer krijgen. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaappleatsentelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaappleatsen. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaappleatsen die (nog) niet benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied'.
- Het is fijn om startende boerenfamilies die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaappleatsen altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

De omschrijving ‘toegroeien naar volwaardig bedrijf’ is verstopt in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (zie begrip 1.111 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013: ‘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’. Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (‘Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf’) te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

De definitie ‘reëel agrarisch bedrijf’ is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt ‘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’.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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.

79. Zaaknummer 3336541 - Gerritslanderdijkje 1, Den Burg

Zienswijze

Indiener verhuurt op onregelmatige basis 3 kamers voor logies met ontbijt. Ze verhuren slecht want ze zijn eigenlijk te klein en te eenvoudig. Indiener wil een nieuw huis bouwen met 3 kamers voor logies met ontbijt. Voldoende parkeerterrein is aanwezig en de buren wonen op afstand. Met slechts 2 kamers kan het bouwen financieel misschien niet uit. En in de ogen van indiener is gebruik van minder dan 50% nog altijd ondergeschikt.

Reactie gemeente

De ondergeschiktheid is met het benoemen van een maximum oppervlakte en maximum percentage nu duidelijk meetbaar gemaakt: ‘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’. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties. Bij sloop/nieuwbouw vervalt het overgangsrecht.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

80. Zaaknummer 3336538 - Schoonoordsingel 17, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan zich te kunnen vinden in zienswijze 81. Beide zienswijzen zijn van de familie die een B&B aan de Schoonoordsingel in Den Burg aanbiedt. Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in de stelling dat sprake zou zijn van 'een oneerlijk speelveld met professionele aanbieders' zoals in het parapluplan wordt gesteld. B&B bedient een andere doelgroep. Ook wordt gewezen op de e-ticket voor parkeren en de 2-uurszones zodat mogelijke overlast gering is. Bovendien parkeren gasten vaak gelijk buiten de ring.

Reactie gemeente

De verplichte parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak komt voort uit het voorkomen van parkeeroverlast door zoekende auto's en het innemen van parkeerruimte voor bewoners. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangstermijn aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

81.Zaaknummer 3336533 - Schoonoordsingel 17, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan zich niet te kunnen vinden in de stelling dat sprake zou zijn van 'een oneerlijk speelveld met professionele aanbieders' zoals in het parapluplan wordt gesteld. B&B bedient een andere doelgroep. Ook wordt gewezen op de e-ticket voor parkeren en de 2-uurszones zodat mogelijke overlast gering is. Bovendien parkeren gasten vaak gelijk buiten de ring.

Reactie gemeente

De verplichte parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak komt voort uit het voorkomen van parkeeroverlast door zoekende auto's en het innemen van parkeerruimte voor bewoners. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

82.Zaaknummer 3336095 - Maricoweg 25, Den Burg

Zienswijze

Indiener geeft aan moeite te hebben met de beschreven maxima in oppervlak en percentage van de woning voor gebruik ten behoeve van logies met ontbijt. De praktijk zal zijn dat mensen hun woning gaan vergroten zo verwacht hij. Indiener vraagt nog eens goed te kijken naar het maximum van 50 m².

Reactie gemeente

In een bedrijfswoning is ondergeschikt gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning voor logies met ontbijt toegestaan. De ondergeschiktheid is met het benoemen van een maximum oppervlakte en maximum percentage nu duidelijk meetbaar gemaakt: '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'. Deze maten gelden voor nieuwe adressen voor logies met ontbijt.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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’;

6.1.1

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘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’.

6.1.1.

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 - Kampeertrein' en Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

83. Zaaknummer 3336092 - Maricoweg 25, Den Burg

Zienswijze

Indiener voegt aan zijn zienswijze 82. toe dat hij moeite heeft met het terugbrengen van 6 naar 4 slaapplekken in maximaal 2 kamers. Dat heeft grote financiële consequenties zo stelt hij. Een planschade-claim kan worden verwacht.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een

overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- a. deel uitmaakt van het hoofgebouw 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 hoofgebouw bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- b. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

84. Zaaknummer 3336089 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de teruggang van 6 slaapplekken in 3 kamers naar 4 slaapplekken in 2 kamers. Dat heeft voor indiener grote financiële consequenties.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- e. deel uitmaakt van het hoofdgebouw dan wel een daaraan aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- f. geen zelfstandige eenheid vormt;
- g. niet beschikt over een keuken, maar wel mag zijn voorzien van een (aparte) wc en/of badkamer';

6.1.1

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 logies met ontbijt:

- i. 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;
- j. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- k. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- l. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- d. de voorziening maakt deel uit van de woning/wooneenheid;
- e. de voorziening vormt geen zelfstandige eenheid;

- f. de voorziening beschikt niet over een keuken, maar mag wel een kitchenette bevatten;
- g. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- h. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- i. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- j. de woning / wooneenheid wordt permanent bewoond;
- k. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

85. Zaaknummer 3336084 - Molenstraat 78, Den Burg

Zienswijze

Indiener legt in aanvulling op de zienswijze 84. uit dat hij een familiesuite met meer dan één kamer aanbiedt voor volwassenen met (maximaal 4) kinderen. Dan is 1 parkeerplaats voldoende in zijn ogen.

Reactie gemeente

De verplichte parkeerplaats per kamer binnen het bestemmingsvlak is gekoppeld aan elke slaapkamer voor logies met ontbijt. Deze eis geldt voor alle nieuwe adressen voor logies met ontbijt, niet voor bestaande legale situaties.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

86. Zaaknummer 3337347 - Nieuwlanderweg 101, De Waal

Zienswijze

Indiener wijst op het belang van kamperen bij de boer en vraagt om het toestaan van recreatie-appartementen in stolpen die geen monument zijn.

Reactie gemeente

In een advies van het college en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de raad (zie [raadvraag](#)) wordt aangegeven dat alleen monumentale stolpen in aanmerking komen voor de regeling. Daarin wordt ook gesteld dat het te actualiseren welstandsbeleid een beter toetsingskader hiervoor vormt dan het paraplu bestemmingsplan.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

87. Zaaknummer 3337333 - Wintergroen 8, De Koog

Zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de parkeereis van 1 plek per kamer voor logies met ontbijt en tegen de teruggang in kamers en slaapplekken. Indiener gebruikt nu 3 kamers voor logies met ontbijt. Een teruggang heeft financiële consequenties.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor maximaal 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

88. Zaaknummer 3337320 - Limietweg 16, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener woont tegenover het nieuwe park van Europarcs De Driehoek aan de Postweg en wijst op het belang van het zorgdragen van een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel om het perceel heen.

Reactie gemeente

De vraag of aan de regels van het bestemmingsplan wordt voldaan (zoals de aanwezigheid van een boomsingel) hoort niet thuis in dit plan. Dit is een kwestie van uitvoering. Hierover lopen al (juridische) procedures.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

89. Zaaknummer 3337122 - Burgerinitiatief Society 4.0 Texel (adres onbekend)

Zienswijze

De strategische pijlers onder het TTP en het idee achter het parapluplan spreekt indieners aan. Zij missen echter een duidelijke uitleg van de voorgestelde wijzigingen. Zij vinden dat de eis van een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt niet leiden tot meer verstening (van voortuinen etc.). Misschien dat een tijdelijke ontheffing voor gasten van B&B's (voor korte tijd) een goed alternatief is. Indieners vragen ook naar de reden van het hebben van een maximale lengte voor caravans op terreinen van kamperen bij de boer en naar een uitzondering maken voor seizoenwerkers op het maximale aantal kampeerplaatsen.

Reactie gemeente

Verstening van voortuinen is absoluut niet wat de raad wil zien gebeuren. De maximale lengte van 6,5 meter is komen te vervallen. Als indieners bedoelen dat tijdelijke werknemers op terreinen voor kamperen bij de boer zouden moeten kunnen logeren in een kampeermiddel, dan is de reactie dat kamperen bij de boer volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2013 al gebruikt mag worden voor huisvesting van tijdelijk/seizoenspersoneel.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

90 A. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild

Zienswijze

Indiener geeft aan dat in de historische en beeldbepalende pastorie al sinds de jaren '70 kamerverhuur plaatsvindt, eerst zelfs met 6 kamers. Op dit moment worden 3 authentieke kamers voor logies met ontbijt gebruikt. De opbrengst hiervan wordt gebruikt om het pand te onderhouden. Voldoende openbare parkeerruimte is voor de deur aanwezig. Ook wordt aangegeven dat de registratie niet wil zeggen dat op die adressen daadwerkelijk recreatief wordt verhuurd.

Reactie gemeente

De registratie is een relatief eenvoudige manier om te zien wie verhuurt of wil verhuren. De registratie voor de toeristenbelasting is hier onder andere vanwege privacywetgeving geheel van gescheiden. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplaatsen logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten

voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeertrein' en Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

90. B. Zaaknummer 3336604 - De Ruyterstraat 128, Oudeschild

Zienswijze

Ter aanvulling is een verzoek gestuurd om de verhuur van vier kamers in het bestemmingsplan mogelijk te maken. En daarbij de mogelijkheid tot het plaatsen van een recreatief opstal mee te nemen om te komen tot 10 recreatieve

slaapplaatsen. Ook wordt gesteld dat logies met ontbijt adressen maar 800 slaapplaatsen aanbieden van het totaal van 45.000.

Reactie gemeente

Het geldende bestemmingsplan biedt (de mogelijkheid van) een recreatief opstal in of aan uw pand.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplaatsen logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;

- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

91. Zaaknummer 3336545 - Hollewal 40, Den Burg

Zienswijze

Indiener is sinds 2016 eigenaar en hoofdbewoner van de woning. Sindsdien worden 3 kamers voor logies met ontbijt verhuurd. De plannen voor teruggang naar 2 kamers zorgen ervoor dat de hypotheeklasten niet meer kunnen worden betaald. Indiener gelooft niet dat een maximum van 50 m² de overlast zal beperken en denkt dat het gekozen maximum van 30% willekeurig is. Indiener pleit voor gratis parkeren aan de randen van de dorpen.

Reactie gemeente

De planwetgever heeft concreet willen maken wat onder 'ondergeschikt' moet worden verstaan. Daarom de keuze van 30% en 50 m². Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

92. Zaaknummer 3336990 - Maaikeduinweg 10, De Koog

Zienswijze

De vergunningen voor kamperen bij de boer zouden alleen uitgegeven moeten worden aan 100% agrarische kampeerboeren zo stelt indiener. Dus volwaardig agrarische bedrijven waarvoor aan de nieuwe Standaard Opbrengst kan worden getoetst. Dan kunnen gasten ter plekke ondervinden hoe het is om bij een boer te gast te zijn. Gevraagd wordt ook om meer plekken mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De primaire eis voor het verkrijgen van een vergunning voor kamperen bij de boer is het zijn van een agrarisch bedrijf: dat wil zeggen met de bestemming Agrarisch, met agrarisch grondgebruik, agrarisch erf, het zijn van een agrarisch grondgebonden bedrijf en wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daar is de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit, met actieve handelingen op en rond het bedrijf die daarbij horen, uitgevoerd door de bewoner(s) die ook eigenaar is (zijn) van de gronden.

Voor kamperen bij de boer geldt de eis van het zijn van een 'reëel agrarisch bedrijf'; de definitie hiervan luidt 'een bedrijf waar minimaal de helft van een volledig redelijk inkomen (zijnde het wettelijk minimum inkomen) afkomstig is uit het agrarisch bedrijf en/of minimaal een halve fte bij de activiteiten betrokken is'.

Het verdelen van de kampeerplaatsen van agrarische locaties die niet aan de eis van reëel agrarisch bedrijf voldoen, veronderstelt dat recent of regelmatig vergunningen zijn verleend aan bedrijven die niet aan deze eis hebben voldaan. Dat feit is ons niet bekend. Wanneer een aanvraag binnenkomt voor de vergunning voor kamperen bij de boer (die 5 jaar geldig is), wordt stringent toegezien op de noodzakelijke minimale eisen.

Omdat agrarische bedrijven onderling sterk in bedrijfsopzet verschillen en om bedrijven toch te kunnen indelen, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening de NSO-typering van de RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarbij wordt de omvang van een bedrijf gemeten met de Standaard-opbrengst (SO), een economische norm waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf kan worden vastgesteld. Deze RVO-normen worden jaarlijks door Wageningen Universiteit beoordeeld en indien nodig aangepast. OP deze manier gemeten kunnen hobbyboeren geen kamperen bij de boer hebben. Het minimuminkomen is op dit moment geen beleidsregel maar kan indien gewenst worden opgenomen.

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplekstelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplekken. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplekken die (nog) niet

benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied'.
- Het is fijn om startende boerenfamilies die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaapplekken altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo'n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

De omschrijving 'toegroeien naar volwaardig bedrijf' is verstopt in de definitie van reëel agrarisch bedrijf (zie begrip 1.111 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013: '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'.

Maar de laatste zin is moeilijk toetsbaar. Ook omdat geen periode wordt gevraagd waarbinnen dit dient te gebeuren. In onze ogen hoort deze omschrijving niet thuis in een begripsbepaling. Daarom wordt voorgesteld die zinsnede eruit te halen. Het toetsen op de RVO-normen is een systematiek die werkt.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de laatste zin in de definitie van reëel agrarisch bedrijf ('Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf') te laten vervallen.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

De definitie 'reëel agrarisch bedrijf' is niet in het ontwerpplan opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 luidt de omschrijving als volgt '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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

ARTIKEL 1 Begrippen

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'.

93. Zaaknummer 3336632 - Gemachtigde namens Duinroosstraat 3, De Koog

Zienswijze

Alpha Advocaten dient namens een B&B in De Koog een zienswijze in. Daarin worden de argumenten gebruikt die ook eerder door het kantoor naar voren zijn gebracht: de financiële gevolgen van de teruggang naar 2 kamers, de onzorgvuldigheid van het proces en dat de overlast van parkeren komt door huishoudens met meer auto's. Aan een planschadeclaim wordt gedacht.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.

- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

94. Zaaknummer 3336627 - Klif 37, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener geeft aan nu 3 kamers voor logies met ontbijt te verhuren en vraagt dit bestaande recht in stand te houden. Ook wordt gepleit voor het beperken van Kamperen bij de boer tot echte agrarische bedrijven.

Reactie gemeente

Klif 37 kent temidden van de bestemming 'wonen' langs de Klif, een agrarische bestemming (bedrijfswoning). Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor maximaal 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

95. Zaaknummer 3336621 - Kogerstraat in Den Burg

Zienswijze

Indiener ondersteunt de wil van de gemeente om de regels te verduidelijken en waar nodig aan te scherpen. De zorg van indiener spitst zich toe op het gebrek aan handhaving van de regels en over de effectiviteit van de overgangstermijn. Uit de registratie blijkt niet of alle B&B's aan de regels voldoen.

Indiener geeft aan dat op 12 mei 2020 'Beleidsregels toepassing logies met ontbijt Texel 2020' zijn vastgesteld (en weliswaar ruim 2 jaar later weer ingetrokken). In die beleidsregels stond ook de zin 'het aantal slaapkamers dat wordt aangeboden voor logies met ontbijt is zowel qua aantal als qua oppervlakte minder dan de slaapkamers die door de bewoner(s) wordt (worden) gebruikt'. Maar duidelijk mag zijn dat de gemeente al een gewenste richting aangeeft en deze beleidsregels dus al voor voorzienbaarheid hebben gezorgd. B&B-eigenaren hadden kunnen weten dat de regels aangescherpt zouden worden. Toch zijn sindsdien diverse B&B's gestart. Aan de reeds bestaande eis van 0,6 parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt voldoen aan veel B&B's niet. Het opnemen van de eis van een parkeerplaats per kamer in het bestemmingsplan maakt dit juridisch afdwingbaar. Planschadeclaims van B&B's zullen naar verwachting maar bij 20-30 adressen spelen. Indiener is van mening dat door het hanteren van een overgangstermijn ook de B&B's die niet aan de huidige vereisten voldoen, onder de overgangsregeling vallen.

Voorgesteld wordt een afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor het college om onder strenge voorwaarden een eenmalige en tijdelijke (voor 5 jaar) omgevingsvergunning te verlenen. Voordeel is dat het grote aantal B&B's dat niet aan de huidige regels voldoet (en dus nooit recht op planschade hebben), niet in aanmerking komen voor de overgangsregeling.

Reactie gemeente

Verblijfsrecreatieve locaties worden op hun verantwoordelijkheid gewezen om nabuurschap hoog in het vaandel te hebben en regelmatig te overleggen met de burens. Op dit moment wordt (nog) niet gekozen voor een omgevingsvergunning voor logies met ontbijt voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 5 jaren zoals bij kamperen bij de boer). Nu is in de bestemmingsplannen het gebruik voor logies met ontbijt als recht opgenomen. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

96. Zaaknummer 3336614 - Kadijksweg 19, De Waal

Zienswijze

Indiener geeft aan moeite te hebben met het laten vervallen van de bestaande Ruimte voor Ruimte regel. In de oude situatie mocht na sloop van minimaal 1.200 m2 agrarische bedrijfsgebouwen een recreatief opstal (van 70 m2 maximaal) of een woning (van maximaal 400 m2) worden gebouwd/geplaatst. Nu vervalt de mogelijkheid om een recreatief opstal te plaatsen. Maar wel een woning (met de gevolgen voor verstening in het buitengebied). In het TTP staat te lezen dat 'zowel het politieke bestuur als inwoners en veel ondernemers, geen voorstander zijn van meer verstening voor recreatie en toerisme in het open landschap'. Dat ziet indiener als haaks staan op het laten vervallen van de mogelijkheid tot plaatsing van een recreatief opstal (immers een woning levert meer verstening op).

Reactie gemeente

Het door u aangehaalde citaat uit de TTP stond ook voor de raad centraal in het niet meer toestaan van het plaatsen van een recreatief opstal bij gebruik van de Ruimte voor Ruimte regeling: want niet meer verstening door recreatie-objecten in het buitengebied. Met als toevoeging dat juist door de maatschappelijke behoefte aan woningen, het kunnen realiseren van een woning tegemoetkomt aan die behoefte om te kunnen (blijven) wonen op Texel. We willen geen toename meer van het aantal recreatieve slaapplaatsen.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

97. Zaaknummer 3336608 - Ruijslaan 61, De Koog

Zienswijze

Indiener verhuurt 2 kamers voor logies met ontbijt en geven daarmee Texel een gastvrij gezicht. De behoefte om regels en afspraken voor iedereen duidelijk af te spreken wordt onderschreven. De bepaling dat ondergeschiktheid meetbaar moet zijn, brengt indiener aan het zoeken naar het onderliggende probleem. Hou vast aan het percentage van 30% en stap af van het maximum oppervlakte van 50 m2 is het voorstel van indiener. Dat lost ook automatisch het probleem van het maximale aantal kamers op.

Ook stelt indiener voor om bewoners een vignet (met jaarkaart) te geven voor parkeren in de dorpen zodat gasten van B&B's op de grote parkeerplaatsen aan de randen van de dorpen moeten parkeren. Indiener zou ook graag zien dat de gemeente zoekt naar manier om het gevoel van drukte beter te kunnen definiëren (bijvoorbeeld per gebied (strand-bos-dorpen) het aantal toeristen/ bezoekers en de momenten te relateren aan de beschikbaarheid van parkeermogelijkheden, de bevoorrading van supermarkten, het openbaar vervoer, de fiets-infrastructuur ter plaatse, de gezelligheid, leefbaarheid en tevredenheid.

Reactie gemeente

Het college begrijpt het voorstel van indiener om per gebied het gevoel van overlast periodiek te gaan meten met meer objectieve maatstaven. In het Uitvoeringsprogramma Toerisme zal hier ook aandacht voor zijn.

In artikel 6.1 a wordt aangegeven dat de oppervlakte van de logies met ontbijt voorziening per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m2. Die regel lijkt ons afdoende.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplaatsen logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken

voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

98. Zaaknummer 3336597 - Gemachtigde namens 4 partijen (Ruijslaan, De Koog)

Zienswijze

Ten Holter/Noordam advocaten dient een zienswijze in namens Hotin Texel BV (Vlaardingen) en 3 bewoners woonachtig aan de Ruijslaan 23, 23a en 23b. Aandeelhouder van Hotin Texel BV is Hoscom, een organisatie waartoe Grand Hotel Opduin behoort, net als Ruijslaan 23, 23a en 23b; de drie B&B Hampton homes tegenover Grand Hotel

Opduin. Elk Hampton home heeft een hoofdbewoner en in elke Hampton home bevinden zich 3 kamers voor logies met ontbijt, recent gebouwd op basis van een verleende omgevingsvergunning. Gevraagd wordt het bestaand gebruik te respecteren en geen overgangsrecht te hanteren.

Reactie gemeente

De vergunning is verleend voor de bouw van woningen, niet specifiek voor logies met ontbijt. De eis van ondergeschiktheid bestond al voor en bij de vergunningverlening voor de bouw van de woningen. Daarom gaan wij ervanuit dat naast de eis van ondergeschiktheid ook het maximaantal per woning te verhuren kamers (3) en het maximaantal slaapplekken (6) als bekend verondersteld mag worden.

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

99. Zaaknr 3336566 - LTO Noord regio West (Zwolle)

Zienswijze

Indiener geeft als belangenbehartiger aan dat de gevoelde drukte en overlast zich niet manifesteert in het buitengebied. Gepleit wordt voor een gedegen mobiliteitsplan om verkeersstromen anders af te wikkelen en om de piekdruk te voorkomen. Indiener vraagt vooral om bestaande recreatiemogelijkheden voor agrarische bedrijven te behouden en niet in te perken. Gewezen wordt op de noodzaak tot bijverdiensten met kamperen bij de boer door minimaal reëel agrarische bedrijven. Ook wordt gevraagd glampingtenten mogelijk te maken en het aantal kamers voor logies met ontbijt op maximaal 3 te laten staan.

Reactie gemeente

In het ontwerp paraplubestemmingsplan Verblifsrecreatie Texel worden de mogelijkheden voor kamperen bij de boer niet beperkt: de maximum maat van 6,5m voor een caravan verdwijnt en kampeermiddelen kunnen nu (maximaal het hele seizoen) blijven staan. Indiener gaat verder dan de VTKB als het gaat om de voor kamperen bij de boer passend geachte logiesvormen. Tenthuizen zijn alleen toegestaan op een terrein met een bestemming recreatie.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

100. Zaaknummer 3336405 - Watermunt 9, De Koog

Zienswijze

Indiener verhuurt 3 kamers voor 6 personen logies met ontbijt en vraagt, gezien de financiële consequenties, dit recht in stand te houden, eventueel met maatwerk. Indiener beschouwt de drie in 2017 gerenoveerde kamers met badkamer en suite als ondergeschikt. In de straat is altijd voldoende parkeerruimte beschikbaar zo stelt zij. Indiener stelt voor de maximaal 50 m² te schrappen en het maximum percentage op 40 te stellen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt

binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

101. Zaaknummer 3336398 - Vuurtorenweg 27, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener verhuurt sinds 2019 drie kamers voor zes personen logies met ontbijt en vraagt, gezien de financiële consequenties, die mogelijkheid in stand te houden. Duidelijkheid gedurende lange tijd is nodig.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor ten hoogste 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;

- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

102. Zaaknummer 3336382 - Kikkertstraat 75, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener ondersteunt in woorden eigenaren van een B&B. Hij heeft aan dat het verbouwen van een woning om geschikt te maken voor logies met ontbijt, tijd en geld vraagt. De investering verdient zich soms pas na 10-20 jaar terug. Het zomaar verlagen van het aantal te verhuren kamers is daarmee kapitaalvernietiging.

Reactie gemeente

Bij het vaststellen van regels in een bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en daarbij spelen er verschillende belangen, die gewogen moeten worden. Tegelijkertijd ziet de raad mogelijkheden om bestaand legaal gebruik te blijven toestaan. Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor ten hoogste 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

103. **Zaaknummer 3336368 - Negen groepsaccommodaties op Texel**

Zienswijze

Indiener dient de zienswijze in namens de groepsaccommodaties Jonkersbergen, de Breemhoeve, De Zilvermeeuw, De Bult, De Triaan, Nieuw Leven, Zwaluwhof, Nieuw Vredestein en Bloem en Bosch. Indiener geeft aan een betaalbare keuze voor groepen te zijn. In de eerste plaats voor schoolklassen en in de vakanties voor familiegroepen. De vraag verandert, de groepsaccommodaties willen daarop in kunnen spelen. Bijvoorbeeld door in vakantie-perioden kampeermiddelen te mogen plaatsen voor leden van de groep die liever in een eigen camper, tent of toercaravan slapen. Eén en ander binnen het totale aantal slaapplekken waarover iedere accommodatie conform het bestemmingsplan beschikt. De gasten in kampeermiddelen zullen gebruik maken van het sanitair in de groepsgebouwen.

Indieners hebben ook moeite met de eis van de boomsingel van 7 meter breed terwijl agrarische bedrijven maar 5 meter hoeven hebben. Gasten willen niet omsingeld zijn maar vrij uitzicht hebben. Het is in vele gevallen noodzakelijk om (a) vergezichten te bieden aan gasten en (b) om gezien te worden vanaf de openbare weg. Het plaatsen van een brede boomsingel gaat niet alleen ten koste van de beschikbare grond maar blokkeert letterlijk ook de gast- en natuurebeleving.

Reactie gemeente

- De gezamenlijke 9 groepsaccommodaties maken deel uit van de geschiedenis van het toerisme op Texel. Het college heeft begrip voor het voorstel om een beperkt aantal kampeermiddelen bij groepsaccommodaties toe te staan, met een gelijkblijvend totaal aantal slaapplekken per locatie. Hiertoe wordt een 3-jarige pilot en evaluatie van het gebruik voorgesteld.
- De gemeenteraad heeft aan de ene kant moeite met het plaatsen van kampeermiddelen op een terrein voor 'Recreatie Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Het plaatsen van kampeermiddelen zal het karakter van het terrein (met de noodzakelijke aansluitingen en voorzieningen) veranderen, zeker zonder het afspreken van een maximaal aantal kampeermiddelen. In schoolvakanties krijgt het terrein door het plaatsen van kampeermiddelen (en het ontbreken van schoolklassen in de groepsaccommodatie) het karakter van een camping. Dat zorgt niet alleen voor concurrentie voor kampeerterreinen en kamperen bij de boer, maar ook tot een toename van de verkeersbewegingen (individuele gasten gedragen zich immers anders dan groepen). Bovendien is het moeilijk om het aantal daadwerkelijk bezette slaapplekken per nacht te controleren.
- Aan de andere kant heeft de gemeenteraad begrip voor de voor Texel zo kenmerkende groepsverblijven. Om het karakter van de zich op de schoolgaande jeugd richtende groepsaccommodaties te behouden, kan een verbreding qua logiesvormen zinvol zijn. Echter wel binnen de bestaande aantallen slaapplekken, zonder

aanleg van extra sanitaire voorzieningen (gasten moeten gebruik maken van die in de groepsaccommodatie) en met plaatsing van kampeermiddelen uit het zicht gezien vanaf de openbare weg. Een pilot gedurende 3 jaar wordt voorgesteld om de effecten van het plaatsen van kampeermiddelen te onderzoeken. De pilot is geen onderdeel van dit parapluplan. En moet verder worden uitgewerkt.

- Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer). In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'.
- De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing met realisatie en instandhouding van een 7 meter brede en minimaal 2 meter hoge boomsingel rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden zijn in het parapluplan verduidelijkt (5.2). Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslag opname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de voorwaarde 5.2 anders te formuleren voor een beter kader. En net als bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee wordt voorkomen dat de aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- 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. voor gebouwen en overkappingen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 zijn de toetsingscriteria in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' in ieder geval van toepassing.

5.2.2 Nadere regels

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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.

104. Zaaknummer 3336363 - Noordwester 45, Den Burg

Zienswijze

Indiener verhuurt 3 kamers voor 6 personen logies met ontbijt en kan zich er niet in vinden dat ze zomaar 1/3 van hun inkomen gaan verliezen. Het gaat misschien om 50 adressen met 3 kamers, dus om een aantal van circa 100 toeristen. Beter is laten zoals het is met een uitsterfregeling.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;

- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

105. Zaaknummer 3336358 - Kampeerterrein Woud (Rozendijk 38, Den Burg)

Zienswijze

Familie van indiener exploiteert al sinds 1963 camping 't Woutershok, dat sinds 1 januari jl. de nieuwe naam Kampeerterrein Woud draagt. Die naamswijziging heeft te maken met het beter kunnen inspelen op de vraag. Woud is een terrein zonder 'toeters en bellen' qua voorzieningen maar wel modern en luxe voor kamperen op niveau. De comfortseizoenplaatsen zijn o.a. voorzien van water, riolering en elektra op de plek. Ook biedt Woud luxe ingerichte tenten. Indiener wijst op de daling in vraag naar het traditioneel kamperen, met name in voor- en naseizoen. Oorzaken zijn o.a. stoppende gasten die vanwege de hoge leeftijd niet meer komen.

De nieuwe gast heeft andere behoeftes en wensen. Woud wil een onderscheidend product bieden, ook anders dan kamperen bij de boer dat zich meer op het basic kamperen richt (zoals met een gezamenlijke zienswijze van VTKB en RECRON ook is afgesproken). Indiener vraagt naar mogelijkheden te kunnen inspelen op de vraag naar nieuwe logiesvormen op een kampeerterrein. Elders in het land zijn boomhutten en -tenten, houten boshuisjes en houten tiny houses al erg populair. Indiener denkt zelf aan logiesvormen in de vorm van bijvoorbeeld een dennenappel.

Reactie gemeente

De raad is van mening dat kamperen op 'Recreatie-Kampeerterreinen' niet te veel moet gaan lijken op verblijven op 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen'. Stenen of houten gebouwen passen niet op een kampeerterrein.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

106. Zaaknummer 3336354 - Hotel de 14 Sterren (Smitsweg 4, Den Burg)

Zienswijze

Indiener wijst op de onmogelijkheid om (bij aanpassing of herbouw van het hotel) een 7 meter brede boomsingel te realiseren; daar is geen ruimte voor op het perceel. Bovendien is het weidse uitzicht een kracht die gasten weten te waarderen. Indiener wil er alles aan doen om het hotel in toekomst ook in de landelijke en bosrijke omgeving op te (blijven) laten gaan.

Reactie gemeente

Bij nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van gebouwen en overkappingen zal ook aan de eis van een goede landschappelijke inpassing moeten worden voldaan. De eis van landschappelijke inpassing geldt voor alle locaties met een verblijfsrecreatieve bestemming (en voor kamperen bij de boer). In het TTP staat over de landschappelijke inpassing het volgende beschreven: 'Wel toetsing vooraf maar niet te beperkend qua ontwikkelingsmogelijkheden bij verblijfsrecreatieve terreinen. Kan ook overwogen worden voor verblijfsrecreatieve gebouwen'.

De in het Ontwerp parapluplan beschreven eis van landschappelijke inpassing rond het perceel met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen', geldt vanaf het moment van nieuw- of herbouw, verbouw of verandering van de gebouwen en overkappingen (zie 5.2.1). De voorwaarden onder 5.2 worden verduidelijkt en beter toetsbaar gemaakt. Het behouden en uitbreiden van groen is van belang voor zowel verbetering en vergroting van de biodiversiteit als voor meer schaduw en groter grondoppervlak voor neerslag opname in het kader van klimaatmaatregelen.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het Ontwerp paraplu bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de voorwaarde 5.2 anders te formuleren voor een beter kader. En net als bij 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen' het geval is, wordt de eis van een aanlegvergunning toegevoegd bij de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen'. Deze vergunning is nodig voor het kappen van bomen en het verwijderen van heesters en struiken. Hiermee wordt voorkomen dat de aangelegde groenvoorziening later weer verwijderd wordt.

De tekst in het ontwerp paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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 voorwaarden:

- 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;
- er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- 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'.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

5.2.1 Bouwregels

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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- 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;
- gebouwen en overkappingen zijn goed ingepast in het landschap en/of het bebouwingsbeeld;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

- 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

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

5.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Bij de afweging van de hieronder genoemde 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.

107. Zaaknummer 3336349 - HISWARECRON (Leusden)

Zienswijze

Indiener wijst als belangenbehartiger van ondernemers in de recreatie en watersport op het belang van het TTP, de Actieagenda en de Klankbordgroep. Uit het TTP volgt het paraplu bestemmingsplan. Daarover heeft de organisatie enkele opmerkingen:

- Het begrip 'tenthuizen' is te beperkt om te kunnen voldoen aan ontwikkelingen in de kampeermarkt. Behoeft bestaat aan vormen met meer comfort, zoals lodges en tiny houses. Daarom wens tot een ruimer begrip 'tenthuis';
- De VTKB en HISWARECRON hebben ieders 'speelruimte' vastgesteld: bij kamperen bij de boer zullen verhuurde tenten en toercaravans eenvoudig zijn, zonder sanitair, terwijl bij recreatiebedrijven sprake is van meer luxe: de glamping tenten met sanitaire voorzieningen;
- Een kampeermiddel bij woningen in het buitengebied kan geen tenthuis (of glamping tent) zijn toch?
- De definitie van agrarisch bedrijf mag strenger: voorkomen moet worden dat de hoofdkomsten uit het bedrijf niet langer agrarisch zijn.
- De stopzetting van het kunnen omzetten van logiesvormen in een andere, heeft verstrekkende gevolgen. De argumenten voor het amendement zijn ook niet correct:
 - o Van de 44.000 slaapplekken zijn ruim 11.000 verbonden aan kampeerplaatsen die niet voor omzetting in aanmerking komen. Deze plekken blijven beschikbaar voor mensen met een kleine beurs.
 - o De 7.000 slaapplekken die maximaal voor omzetting in aanmerking komen leiden tot een verdunning van het aantal gasten op hetzelfde moment en daarmee tot een lagere piekdruk.
 - o De realisatie van accommodaties die het gehele jaar te verhuren zijn leidt tot spreiding van gasten gedurende het jaar en daarmee tot het in stand houden van voorzieningen op Texel en het jaarrond in dienst kunnen nemen van personeel.
 - o In het TTP staat al goed beargumenteerd waarom het omzettingsrecht niet beperkt zou moeten worden en een toetsmoment voor landschappelijke inpassing passend zou zijn. Een ondernemer streeft immers altijd naar de juiste en beste uitstraling. Eventueel zou een ontwikkelkader kunnen helpen om goede plannen doorgang te laten vinden en kwalitatief mindere plannen te weren.
 - o Inperking van het omzettingsrecht zal naar verwachting leiden tot het tegenovergestelde van wat wordt bedoeld. Bedrijven zullen versneld willen gaan omzetten (in plaats van geleidelijk faseren) met alle gevolgen voor het niet meer kunnen aansluiten op de toekomstige vraag en om onderscheidend te blijven.
- De beperking van de ontwikkelings- en exploitatiemogelijkheden leidt ook tot waardevermindering van bedrijven (tot wel 50%). Een lagere waarde heeft gevolgen voor de financierbaarheid van plannen en voor de bestaande financieringen. Met alle gevolgen voor het voortbestaan van bedrijven.

Reactie gemeente

- De logiesvorm ‘tenthuis’ heeft betrekking op ‘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’. De definitie van tenthuizen wordt voor ‘Recreatie Kampeertreinen’ niet verbreed.
- In het buitengebied kunnen alleen kampeermiddelen bij woningen worden geplaatst (geen tenthuizen).
- De toetsing bij een vergunningaanvraag voor kamperen bij de boer wordt als marktconform en werkbaar gezien. Op percelen met de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen’ konden recreatiebedrijven tot nu toe altijd inspelen op de wensen van de markt. Daar mogen gasten immers overnachten in alle verblijfsvormen (tenten t/m familiehuizen). Het amendement maakt een einde aan de omzettingsmogelijkheid van kampeer- of stacaravan/chaletplaatsen naar een andere invulling (stacaravan/ chalet, zomerhuis, familiehuis).
- De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ. De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), om te zetten in besluit rondom een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de bouwregels voor zomerhuizen en familiehuizen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en genoemd in bijlage 1 blijven van overeenkomstige toepassing;
- 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;
- er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- 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;
- het aantal recreatieve slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuizen neemt niet toe;
- het bepaalde in subonderdeel f treedt in werking drie jaar na de dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 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;
- er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;

- m. 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;
- n. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- o. voor zover 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'.

5.3.7 Nadere regels

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

108. Zaaknummer 3337368 - Postweg 163, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener wijst op de onmogelijkheid om te innoveren met het parapluplan. De inkomsten van de camping zijn nodig. Gevraagd wordt daarom uitbreiding van het aantal plekken, ook om het wildkamperen te voorkomen.

Reactie gemeente

In het TTP heeft de raad uitgesproken geen uitbreiding van aantal eenheden bij kamperen bij de boer te willen. Dat is nu het uitgangspunt. De discussie over de toekomst van de landbouw wordt graag met raad, agrariërs en inwoners gevoerd, los van dit parapluplan Verblijfsrecreatie.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

109. Zaaknummer 3337351 - Maaikeduinweg 9 De Koog

Zienswijze

Indiener ziet graag mensen komen voor rust en ruimte en is tegen het kunnen verplaatsen van slaapplekken. Gewezen wordt ook op de onmogelijkheid van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied.

Reactie gemeente

Het verplaatsen van slaapplekken mag sinds 2021 niet meer. Het plaatsen van een kampeermiddel bij een woning in het buitengebied blijft mogelijk (zie artikel 6.2.1. Kampeermiddel bij een woning).

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

110. Zaaknummer 3337334 - De Rede 13, Den Hoorn

Zienswijze

Indiener maakt zich grote zorgen over de toekomst. De regelgeving maakt het erg onzeker. Zij zou daarom graag zien dat het aantal ongebruikte slaapplekken wordt verdeeld over de actieve boerencampings. Omdat de boerencamping, al is die ondergeschikt aan het boerenbedrijf, toch belangrijk is voor het bestaan.

Reactie gemeente

Voor het kamperen bij de boer is in de totale slaapplekstelling een quotum gereserveerd van 3.000 slaapplekken. In enkele zienswijzen wordt gevraagd of het niet mogelijk is om de slaapplekken die (nog) niet benut worden, te verdelen over de vergunninghouders die kamperen bij de boer exploiteren. Om meerdere redenen wordt hier niet in mee gegaan:

- Het kamperen bij de boer op Texel moet kleinschalig blijven, zodat het een ondergeschikte nevenactiviteit blijft op het agrarische bedrijf. De volgende toelichting in het bestemmingplan buitengebied 2013 geldt en werkt nog steeds: 'Verder is voor verbreding in de landbouw een regeling opgenomen. Agrarische bedrijven hebben nevenactiviteiten ontwikkeld, die veelal goed inpasbaar zijn in het Texelse landschap en een welkome

aanvulling bieden op het inkomen van het bedrijf en de diversiteit en levendigheid versterken. Denk hierbij aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, educatie in de vorm van bezoekboerderijen, rondleidingen en demonstraties, verkoop van producten rechtstreeks van de boerderij etc. Gezamenlijk maakt het een toeristisch aantrekkelijk en afwisselend gebied’.

- Het is fijn om startende boerenfamilies die ook graag voor kamperen bij de boer in aanmerking willen komen, te kunnen helpen.
- Als alle slaapplekken altijd uitgegeven zijn, wordt het kamperen bij de boer een schaarse vergunning. Op grond van de dienstenrichtlijn en aanverwante wetgeving, moet de gemeente deze vergunningen dan bij inschrijving, op een vooraf aangegeven transparante wijze verdelen. Loting is bijvoorbeeld zo’n verdeelwijze. Dat kan inhouden dat men dan na 5 jaar niet meer in aanmerking komt voor een vergunning. Terwijl het voor de kwaliteit van het kamperen bij de boer en de bedrijfsvoering van de agrariër, beter is om een lange termijn perspectief te hebben en het bedrijfsplan met investeringen hierop te kunnen baseren. Het geeft onzekerheid en grotere administratieve lasten.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

111. Zaaknummer 3337324 - Kogerstraat 120, Den Burg

Zienswijze

Indiener heeft een B&B met voldoende parkeerplekken en vindt niet dat zij voor meer drukte zorgen. Gasten gebruiken vaak de fiets of gaan lopen. Indiener pleit voor het behouden van de regels met maximaal 3 kamers mits je voldoende parkeerplek hebt voor je gasten en jezelf en ook ontbijt aanbiedt.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30 en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 ‘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:

- a. deel uitmaakt van het hoofgebouw 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’;

6.1.1

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 logies met ontbijt:

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

- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplu bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 - Verblifsrecreatieve Gebouwen', 'Recreatie - Kampeerterrein' en 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' zijn toegestaan, gelden voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

112. Zaaknummer 3337315 - Bungalowverhuur Aldubo (Nesweg 27, Oosterend)

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Rozendijk 33-35-37 met de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatieve terreinen' het aantal van 30 recreatieve slaapplekken heeft, naast de 6 in de drie kamers voor logies met ontbijt in de dienstwoning. Indiener stelt dat logies met ontbijt in de dienstwoning volgens het parapluplan (artikel 6 lid 1.1) niet langer meer mogelijk is. Hiertegen maakt hij bezwaar.

Reactie gemeente

Sinds de vaststelling van het 2^e Reparatieplan is logies met ontbijt op deze locatie (met een recreatiebestemming) niet langer toegestaan in de bedrijfswoning.

Standpunt

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

113. Zaaknummer 3337413 - Vakantiepark De Koorn-aar (Grensweg 388, Den Burg)

Zienswijze

Indiener vindt namens de 5 eigenaren van het bijna 50 jaar oude Texelse familiebedrijf dat het parapluplan het onmogelijk maakt om duurzaam te ondernemen. Indiener wil op de vraag van vakantiegangers kunnen inspelen. Net zoals dit in 2013 in het bestemmingsplan Buitengebied bedoeld is. De omzetting naar vakantiehuizen zorgt juist voor minder drukte en meer spreiding daarvan.

Indiener pleit ervoor de omzetting mogelijk te houden zodat binnen 3 jaar geen overhaaste beslissingen te hoeven worden genomen. Het bedrijf is in de afgelopen decennia juist rustig met de tijd meegegaan. Snelheid is niet goed voor de kwaliteit en moeilijk vanwege de lopende financieringen (los van de moeilijkheden om op het stroomnetwerk te worden aangesloten).

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft met haar amendement gehoor gegeven aan de angst van velen dat Texel vol met zomerhuizen zal komen. De consequenties zijn nogal ingrijpend. Naast het niet meer kunnen inspelen op de behoefte van de gast, speelt ook de reële en substantiële kans op vermogens- en inkomensschade zo stelt bureau SAOZ.

De raad stelt voor om het amendement (waarin wordt gesteld dat het aantal stacaravans/chalets en zomer- en familiehuizen niet kan groeien), met een nieuw besluit om te zetten in een eisenpakket qua vergroening en verduurzaming, zodat de branche mee kan helpen aan de opgaven zoals biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen, energietransitie en circulaire economie.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij omzetting naar zomerhuizen en familiehuizen dient een inrichtingsplan van het gehele perceel te worden 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.

De tekst in het ontwerp paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en 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;
- b. 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;
- c. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. 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 slaapplekken 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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en familiehuizen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- p. 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;
- q. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het bebouwingsbeeld;
- r. 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;
- s. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- t. voor zover 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'.

5.3.8 Nadere regels

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

114. Zaaknummer 3337363- (geen adres)

Zienswijze

Indiener heeft een B&B met voldoende parkeerplekken en ziet geen overlast door B&B's of haar gasten. Hij wil graag dat de gemeente B&B's controleert die niet aan de eisen voldoen en pleit voor behoud van de rechten van met 3 kamers voor logies met ontbijt.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van maximaal drie kamers voor ten hoogste 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) binnen het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;

- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

115. Zaaknummer 3340743

Dit was het verzoek tot het later aanleveren van de zienswijze, zie 116.

116. Zaaknummer 3340743 - Schipper Boonstraat 10, De Cocksdorp

Zienswijze

Indiener is medio 2021 gestart met het aanbieden van logies met ontbijt, conform de toen geldende regels, met 3 kamers. De wijziging die in het parapluplan wordt voorgesteld, zorgt voor financiële schade, waarvoor indiener overweegt de gemeente aansprakelijk te stellen.

Reactie gemeente

Het bestaand legaal gebruik van woningen voor logies met ontbijt (en dus het gebruik van drie kamers voor 6 slaapplekken logies met ontbijt) zal zonder overgangstermijn kunnen worden voortgezet. De verplichting van het hebben van een parkeerplaats (per kamer voor logies met ontbijt) op het eigen bestemmingsvlak, geldt voor nieuwe locaties, niet voor bestaande legale situaties.

Standpunt

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestaand legaal gebruik als logies met ontbijt wordt gerespecteerd. We kunnen niet voorbijgaan aan het wettelijk overgangsrecht. Een overgangsregeling zoals verwoord in paragraaf 8.3 van het Ontwerp parapluplan vervalt en daarmee ook de noodzaak om voor het einde van die overgangsperiode aan de nieuwe eisen voor logies met ontbijt te moeten voldoen. De eisen uit het Ontwerp parapluplan van maximaal twee kamers voor ten hoogste 4 slaapplekken voor logies met ontbijt (tot maximaal 30% en 50 m²) en een parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt binnen het eigen bestemmingsvlak, gelden voor permanent bewoonde woningen die vanaf de inwerkingtreding van het parapluplan logies met ontbijt (willen) aanbieden.

De tekst in het ontwerp parapluplan bestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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:

- 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';

6.1.1

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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

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.

De n.a.v. de zienswijze aangepaste tekst in het paraplubestemmingsplan

De definitie van logies met ontbijt 1.10 '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'.

6.1.1.

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 voor alle logies met ontbijt-locaties die na de inwerkingtreding van dit plan zijn gestart de volgende gebruiksregels voor logies met ontbijt:

- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie mogen worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers;
- g. de woning / wooneenheid 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.

8.3 Vervalt

3. Ambtshalve wijzigingen

De amtsshalve wijzigingen van de regels uit het Ontwerp paraplu bestemmingsplan betreffen vooral kleine tekstuele aanpassingen zonder verandering van betekenis.

Ambtshalve wijziging 1

Definitie 1.7 caravan was in het Ontwerp plan

‘een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, welke ingevolge het wegenverkeersreglement mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan)’;

Definitie 1.7 caravan is in het paraplu plan

‘een al dan niet uitklapbare wagen, ingericht en bestemd voor het kamperen, die ingevolge de Wegenverkeerswet 1994 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan)’;

Ambtshalve wijziging 2

Definitie 1.11 ondergeschikt was in het Ontwerp plan

‘In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan en gerelateerd aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan’;

Definitie 1.11 ondergeschikt is in het paraplu plan

‘In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) die in een bestemming is (zijn) toegestaan’;

Ambtshalve wijziging 3

Definitie 1.17 vast kampeermiddel was in het Ontwerp plan

‘een kampeermiddel, welke bestemd is 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’;

Definitie 1.17 vast kampeermiddel is in het paraplu plan

‘een kampeermiddel 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’;

Ambtshalve wijziging 4

Definitie 1.17 zomerhuis was in het Ontwerp plan

‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, 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’.

Definitie 1.71 zomerhuis is in het paraplu plan

‘een gebouw, niet zijnde een stacaravan/chalet, of een vast kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie’.

Ambtshalve wijziging 5

Artikel 2.b was in het Ontwerp plan

‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Artikel 2.b is in het paraplu plan

‘De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van de de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen’.

Ambtshalve wijziging 6

Artikel 2.c is nieuw in het paraplu plan

‘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..

Ambtshalve wijziging 7

Artikel 3.1.1.h was in het Ontwerp plan

‘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’;

Artikel 3.1.1.h is in het parapluplan

‘de recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten’;

Ambtshalve wijziging 8

Artikel 4.1.1 was in het Ontwerp plan

‘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 het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten’;

Artikel 4.1.1 is in het parapluplan

‘Voor het in bijlage 1 genoemde bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 wordt bij het wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ als bedoeld in artikel 9 lid 6 sub c het toestaan van een extra recreatief opstal uitgesloten’;

Ambtshalve wijziging 9

Artikel 5.2.1 was in het Ontwerp plan

‘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 voorwaarden’;

Artikel 5.2.1 is in het parapluplan

‘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, uitsluitend toegestaan onder de volgende aanvullende voorwaarden’;

Ambtshalve wijziging 10

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen in het Ontwerp plan

Is geactualiseerd met de sinds de ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplannen.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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 herzielt 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

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

1.4 Geldende bestemmingsplannen

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

1.5 Leeswijzer

In deze 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.

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 de visie 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.

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 bijvoorbeeld bij recht omzetting van kampeerplaatsen naar zomerhuizen en/of familiehuizen 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 daarmee geen ruimtelijk toetsingskader om standplaatsen voor kampeermiddelen om te zetten naar 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 omzettingmogelijkheid is er kans op meer verstening zonder dat sprake is van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Om die reden bestaat nu de wens om toch een toetsmoment vooraf 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 het kamperen bij de boer ook niet. Hierdoor blijft het aanbod van kampeerplaatsen gewaarborgd en blijft ongeveer 25% van de geregistreerde slaapplekken 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. ~~Voor verblijfsrecreatieve gebouwen geldt alleen bij vergroting en/of aanpassing van de gebouwen een toetsmoment.~~

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 groepsaccommodaties naar hotels). Zo kunnen ondernemers nog steeds door ontwikkelen op hun terrein, maar is er alleen een extra controle ingebouwd. **Voor de omzetting van verblijfsrecreatieve gebouwen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen' die leidt tot (in pandige) verandering, vergroting of herbouw van de bestaande gebouwen zijn aanvullende bouwregels opgenomen om de landschappelijke en natuurlijke inpassing te waarborgen.**

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

Doel

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

Middel

Omdat recreatieve verblijven, zoals bijvoorbeeld 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 (chalets, blokhutten, zomerhuizen en familiehuizen) 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.

Toetsingscriteria

Er moet worden voldaan aan de bestaande voorwaarden voor plaatsingsdichtheid en het aantal slaapplekken. 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 goed ingepast zijn in het straatbeeld bebouwingsbeeld en mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en - indien van toepassing - gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Verder is voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' van toepassing. Zonodig wordt een anterieure overeenkomst gemaakt zodat conform afspraken uitgevoerd en in stand gehouden wordt.

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 eigenlijk 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 een

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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 slaappleaatsen 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 afwijkmogelijkheid 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 slaappleaatsen 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 slaappleaatsen bij logies met ontbijt niet bestemd (op enkele uitzonderingen na).

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 slaappleaatsen worden niet meegenomen in de totale telling van het recreatieve slaappleaatsen 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 hoofdkomen 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 bouw mogelijkheden 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 er 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.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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 dan 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. En, afgezien wordt om alle bestaande logies met ontbijt situaties over 3 jaar te laten voldoen aan het bestemmingsplan. In plaats daarvan vallen alle bestaande situaties onder de regels van het overgangsrecht. Dat betekent dat legaal bestaand gebruik kan worden voortgezet. Daar hoeft in principe niets voor te worden geregeld, maar in dit geval lijkt het verstandig daar toch een soort van regeling voor te maken. Die is dan ongeveer als volgt: we stellen een regeling op waarin iedereen die een bestaande logies met ontbijt-voorziening heeft, zich op basis van vrijwilligheid kan melden. Getoetst wordt dan of aan de oude regels voor logies met ontbijt werd voldaan en dit wordt vervolgens bevestigd in een brief. Die brief is dan een soort verklaring dat aan de regels werd voldaan. Dat geeft betrokkenen meer zekerheid en daardoor wordt een beter inzicht verkregen in de situaties. Het is niet de bedoeling die locaties te verwerken in het plan of op de verbeelding. Dit wordt als een vervolgactie na vaststelling van het parapluplan gezien. Het reguliere overgangsrecht blijft van toepassing.

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. Deze voorwaarden bestaan onder andere uit een maximum oppervlakte en een maximum aantal recreatieve slaapplekken. Bovendien moet de woning waar logies en ontbijt worden aangeboden permanent worden bewoond en moet het gedeelte dat gebruikt wordt voor logies in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie(s) die in de bestemming is (zijn) toegestaan. Verder zijn voorwaarden gesteld aan het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet zijn bij het aanbieden van logies.

Op basis van de planregels die in het parapluplan staan betekent dit:

1. Logies met ontbijt wordt aangeboden vanuit een woning die permanent wordt bewoond.
2. Logies met ontbijt is in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de woonfunctie.
3. Er mogen maximaal 4 slaapplekken in maximaal 2 slaapkamers worden aangeboden.
4. Er moet minimaal 1 parkeerplaats per kamer voor logies met ontbijt in het eigen bestemmingsvlak beschikbaar zijn.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

5. 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.

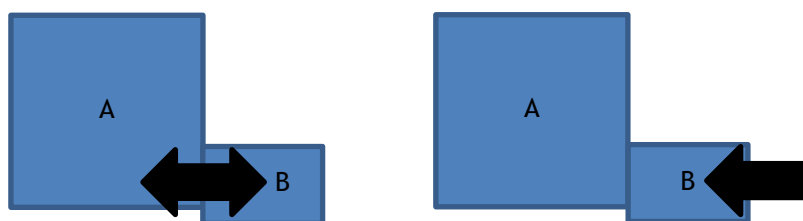
Algemene uitgangspunten

Logies met ontbijt aanbieden vanuit een woning die permanent wordt bewoond

- De hoofdbewoner moet ingeschreven staan in de Basisregistratie personen (Brp).
- De woning moet ook daadwerkelijk als permanente woning worden gebruikt.
- De logies met ontbijtfunctie moet in de woning zitten of in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarin een woonfunctie is ondergebracht.
- De logies met ontbijtfunctie mag niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woning aanwezig zijn.

Logies met ontbijtfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie

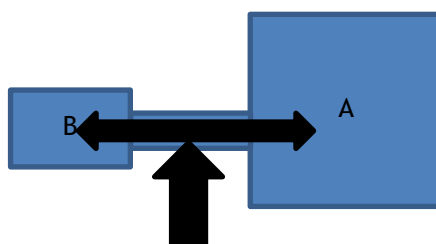
- Door de aard van de activiteiten en de omvang c.q. schaalgrootte daarvan onderscheidt logies met ontbijt zich van een pension, hotel of andere verblijfsrecreatieve accommodatie. Het mag geen zelfstandige eenheid zijn.
- Bewust wordt in de definitie de term (slaap)kamer gehanteerd. Een slaapkamer is 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, gasfornuis, koelkast en dergelijke zijn daarom niet toegestaan. Een kitchenette mag wel. Verwezen wordt naar de definities in de bestemmingsplannen.
- 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.
- Een badkamer met toilet in of bij de slaapkamer is toegestaan en wordt passend geacht bij de woonfunctie.
- 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 (B) aangebouwd bijbehorend bouwwerk deze alleen voor logies met ontbijt mogen worden gebruikt als deze in ieder geval toegankelijk zijn vanuit de (A) woning.



(B) Aanbouw via (A) woning bereikbaar
Akkoord

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

- 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 (A) woning en (B) aanbouw: 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 nog 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 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 kampeerplek moet goed landschappelijk ingepast zijn met een afschermdende windsingel;
- overige minimale eisen waaraan moet worden voldaan (dit gaat dan 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

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 dus alleen toegestaan bij een reëel agrarisch bedrijf dat daadwerkelijk in bedrijf is. Bovendien is het bij het 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 van een reëel agrarisch bedrijf zijn 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.

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 Standaard Opbrengsten van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, zo nodig aangevuld met andere documenten. Op die manier komt een hobbyboer of verpachter niet

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

in aanmerking voor kamperen bij de boer. Voor meer duidelijkheid is de definitie van reëel agrarisch bedrijf ingekort: de toevoeging 'Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf' vervalt.

Een stacaravan/chalet, een pipowagen 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 gewoon kampeermiddel (tent, toercaravan, camper) dat gedurende langere tijd mag blijven staan, gedurende het kampeerseizoen.

De regel dat een caravan niet langer mag zijn dan 6,5 m, met dissels, is geschrapt. De kampeermiddelen zijn tegenwoordig groter, deze regel is achterhaald.

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 uitsluitingsconstructie)~~. 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 ~~naar~~ van standplaatsen voor kampeermiddelen ~~of stacaravans/chalets~~ naar gebouwde recreatieve verblijven voortaan kwalitatieve waarborgen te bieden voor de inrichting van de verblijfsrecreatieve terreinen als geheel.

Hetzelfde doel 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 ~~and~~ 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 op het eiland 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~~ 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'.~~

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplubestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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 wordt 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 of en hoe 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 bestemmingsplan van het eerder genoemde amendement van de raad.

Vaststelling

Het paraplubestemmingsplan wordt is vervolgens, al dan niet gewijzigd, gewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat voor belanghebbenden de 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).

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.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

Planschade

In verband met de beperking van planologische mogelijkheden ten aanzien van recreatie 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 paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel. Na de ter inzage legging is nogmaals een inschatting gemaakt van het risico op planschade.

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 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. Het 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.

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 er geen sprake van planschade.

Omzetting van kampeermiddelen naar gebouwde vormen van recreatieverblijf op terreinen

De kern van de huidige regeling is dat voor ieder terrein met de bestemming 'Recreatie Verblijfsrecreatieve terreinen' alleen het aantal slaapplekken 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.

Het Texels bedrijfsleven moet gaan 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'.

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 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 bestand:

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 AW1 mag worden voortbewogen achter een motorvoertuig (toercaravan);

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. 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:~~

~~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;~~ gekoppeld aan

zienswijzen over logies met ontbijt

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

1.11 ondergeschikt:

In functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan en gerelateerd AW2 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 AW3 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;

~~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 hoofverblijf elders hebben verblijfsrecreatie. AW4

Artikel 2 Toepassingsregels

- Dit plan is van toepassing op de bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage 1.
- De in artikel 1 genoemde begrippen worden toegevoegd c.q. vervangen de begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van ~~de in~~ AW5 de bijlage 1 opgenomen bestemmingsplannen.
- 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. AW6

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;
- b. de 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;
- h. 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;~~ AW7
- i. 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;
- j. de nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;
- k. 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 stulp mag ten hoogste 2 bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik van ten hoogste 4 recreatieappartementen per stulp 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 inwerking treding van het bestemmingsplan is uitgevoerd;
- c. het betreft uitsluitend een bestaande stulp met een monumentale status;
- d. het authentieke uiterlijk van de stulp 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 slaappleatsen in kampeermiddelen die zijn toegestaan na toepassing van de afwijking in lid 3.1.1, worden verminderd met het aantal slaappleatsen in appartementen die worden toegekend via deze afwijking: voor een kampeermiddel is de normtelling 3 slaappleatsen en voor een appartement 5 slaappleatsen;
- i. de oppervlakte van een recreatieappartement bedraagt minimaal 50 m² en maximaal 70 m²;
- j. na verlening van de omgevingsvergunning zijn maximaal 10 recreatieve slaappleatsen toegestaan;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j is het gebruik van ten hoogste 15 respectievelijk 20 recreatieve slaappleatsen 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;
- 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 slaappleatsen 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 AW8 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

AW9 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.
- 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.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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. stacaravans/chalets;
- c. blokhutten;
- d. bestaande zomerhuizen;
- e. bestaande familiehuizen.

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 zomerhuizen en 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 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;
- b. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het ~~straatbeeld~~ *bebouwingsbeeld*;
- c. *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;*
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en parapluplan bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

- e. 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 slaapplekken dat wordt benut in de vorm van stacaravans/chalets, zomerhuizen en familiehuisen 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.

Artikel 6 Wonen

6.1 Specifieke gebruiksregels

6.1.1 Logies met ontbijt *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 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 slaapplekken mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaapplekken' is opgenomen, in welk geval het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;~~
- 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 bevatten;
- d. de voorziening mag wel zijn voorzien van een (aparte) toilet en/of badkamer;
- e. de oppervlakte van de voorziening bedraagt per woning/wooneenheid ten hoogste 30% van de gebruiksoppervlakte van de woning/wooneenheid met een maximum gebruiksoppervlakte van 50 m², waarbij de aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie worden meegerekend.
- f. het aantal recreatieve slaapplekken 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.

6.1.2 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 kampeermiddel in de directe nabijheid van de woning, geldt dat het niet gaat om een vast kampeermiddel. De voorwaarden voor plaatsing van het kampeermiddel blijven ongewijzigd.

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verdwijnen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

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.

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.

8.2 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.*

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel van de gemeente Texel.

Behorend bij het besluit.....

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

Bijlage 1 Lijst met van toepassing zijnde plannen

Geactualiseerd AW10

Bijlage 1: Lijst met van toepassing zijnde bestemmingsplannen

naam bestemmingsplan
De Koog 2013
<i>zoals uitgewerkt / herzien bij:</i>
Uitwerkingsplan Koogerhoop
Reparatieplan De Koog 2015
Partiële herziening Centrum De Koog
Bestemmingsplan Derde Reparatieplan Texel, locatie Badweg/Kogerstrand
Buitengebied Texel 2013
<i>zoals herzien bij:</i>
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
Spangerweg 23
Molenbuurt 5
Oosterend
Postweg 145
Schorrenweg 24
<i>zoals uitgewerkt / herzien bij:</i>
Reparatieplan Oosterend, zoals herzien in het:
Oosterend - Uitwerkingsplan Peperstraat 44 Oosterend
Oosterend - Cor Bremerstraat/Bijenkorfweg
Tweede Reparatieplan Oosterend, Peperstraat 19 en 19a
Oudeschild
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan Oudeschild
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Texel - Oudeschild - Trompstraat
Oudeschild, uitbreiding bedrijventerrein
Partiële herziening uitbreiding bedrijventerrein
2e reparatieplan Oudeschild De Ruyterstraat 35
Texel Oost
Midden en Zuid Eierland
Den Hoorn 2014
<i>zoals herzien bij:</i>
Reparatieplan Den Hoorn
2e reparatieplan Den Hoorn

Bestaande tekst in Ontwerp parapluplan en de te veranderen tekst in het parapluplan

Nieuwe voorgestelde tekst en te verwijderen tekst voor vast te stellen versie NvZ en paraplu bestemmingsplan

AW1 is een voorgestelde ambtelijke wijziging

Derde Reparatieplan Den Hoorn Texel, locatie Diek 10
Naast Stolpweg 23, Den Hoorn
Den Hoorn - Naalrand (locatie voormalige Drijverschool)
Stolpweg
De Cocksdorp
<i>zoals herzien bij:</i>
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
<i>zoals herzien bij:</i>
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
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

Verbeelding

Advies aan het College van B&W gemeente Texel door de Klankbordgroep Toeristisch Toekomstplan Texel

Inzake: concept – Nota van Zienswijzen november 2023

Geacht college,

Namens de leden van de Klankbordgroep Toeristisch Toekomstplan Texel (hierna: KBG) zend ik u hierbij ons advies naar aanleiding van de in november 2023 uitgebrachte concept - Nota van Zienswijzen.

Inleiding

Allereerst willen we graag melden dat we het erg gewaardeerd hebben dat we bij deze de gelegenheid gekregen hebben om ons advies hierover alsnog uit te brengen.

Wij hebben de hierna volgende adviezen gebaseerd op het door ons ontvangen document “concept – Nota van Zienswijzen Team Beleid, november 2023”. Om tot een definitief document vanuit het Team Beleid te komen, wordt nog een aantal zaken aangepast in het door ons ontvangen concept document. Indien alsnog, al dan niet majeure, aanpassingen plaatsvinden in de concept versie naar de definitieve versie, willen wij alsnog in de gelegenheid gesteld worden om daarover alsnog aanvullend te kunnen adviseren.

Vervolgens willen we graag het volgende vermelden. Wij nemen onze rol en taak als KBG om te adviseren en mee te denken zeer serieus. We willen alles zorgvuldig en zo volledig mogelijk uitvoeren. De leden van de KBG vertegenwoordigen allemaal meer of minder direct een achterban, waarbij de optelsom hiervan zoveel mogelijk een dekking moet geven van een zo groot mogelijke vertegenwoordiging van belangen die op Texel spelen ten aanzien van Toerisme en Leefbaarheid.

Hierbij moet er dan ook voldoende gelegenheid zijn en geboden worden om een zorgvuldige afstemming met de achterban te kunnen hebben. Vastgesteld kan worden dat deze afstemming in het proces van de totstandkoming van het Paraplubestemmingsplan door de leden van de KBG niet op de gewenste wijze heeft kunnen plaatsvinden.

De in dit schrijven opgenomen punten en adviezen zijn tot stand gekomen op basis van de bevindingen en conclusies van de individuele leden van de KBG zonder dat zij ruggenspraak konden hebben met de achterban c.q. met de betreffende besturen.

Wij adviseren u en dringen er sterk op aan dat een dergelijk proces niet meer op de wijze gaat plaatsvinden zoals dit in het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden. En tevens dat hieraan binnen de organisatie van de gemeente Texel op adequate wijze aandacht wordt geschonken en duidelijk over wordt gecommuniceerd naar belanghebbenden, waaronder naar ons als KBG.

Dit zal de kwaliteit van processen en besluitvorming alleen maar ten goede komen, waarbij betrokkenen meer en beter in de gelegenheid gesteld worden om hun werk uit te voeren en zaken kwalitatief op een beter niveau af kunnen werken.

Voor alle spelers geldt dat zij continu moeten kunnen inspelen op veranderingen in de markt. Dat is een voorwaarde voor toekomstbestendige bedrijven. Het TTP benoemt dat

expliciet. Daarbij is van groot belang dat zowel de boeren, de sector kamperen als de groepsaccommodaties meer ruimte krijgen. In de KBG is de basis gelegd voor goed onderling overleg tussen partijen, waardoor bij honorering van de gevraagde ruimtes, op draagvlak gerekend mag worden bij alle partijen.

Adviezen

1. *Logies met ontbijt*

Het Advies zoals vermeld op pagina 83 is niet duidelijk. Ons advies is om een vergunningstelsel in te voeren voor zowel de bestaande als de nieuwe Logies met ontbijt. Hierin dienen parkeerplaatsen een onderdeel te zijn, waarbij wij adviseren om 1,0 parkeerplaats per kamer in te voeren.

Om een andere wijze van bestrating in te voeren bij de betreffende parkeerplaatsen kan naar onze mening overwogen worden om graskeien verplicht te stellen. Deze hebben immers nog een deel groen en kunnen voor voldoende afwatering zorgen. In ieder geval kan dit bij nieuwe Logies met ontbijt plaatsvinden en kunnen bestaande Logies met ontbijt zoveel als mogelijk nog hierop aangepast worden.

Op pagina 90 en 91 wordt onder **Overgangsrecht logies met ontbijt** een aantal punten genoemd die naar onze mening ofwel niet duidelijk, dan wel niet uitvoerbaar zijn. Dit laatste is naar onze mening van toepassing op de punten a. tot en met e., genoemd op pagina 91.

In ieder geval, en misschien wel bovenal, dient het daadwerkelijke en feitelijke bestaan van een betreffende Logies met ontbijt aangetoond en objectief vastgesteld te worden.

Als zodanig kunnen wij ons goed vinden in de voorgestelde overgangsbepalingen voor bestaande situaties.

Het is naar onze mening niet wenselijk dat het verharden van voortuinen, met een maximum van 35% van de oppervlakte aan de voorzijde wordt toegestaan. Het straatbeeld zal daar niet zeker niet beter op worden. Daarnaast is wellicht nog belangrijker dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Verkeersbewegingen over en op trottoirs moeten zoveel mogelijk voorkomen worden.

2. *Kamperen bij de boer*

Ten aanzien van hetgeen is vermeld op pagina 83 en 84 onder **4. Naar volwaardige agrarische bedrijven** willen wij het volgende opmerken.

Hetgeen vermeld staat onder de *primaire eis* is wat ons betreft akkoord en ondersteunen wij.

Ten aanzien van de *tweede eis* adviseren wij het volgende:

1^e “als tussen de helft en een nagenoeg volledig ‘redelijk’ inkomen afkomstig is uit het bedrijf” **moet naar onze mening zijn:** “als sprake is van een inkomen wat minstens gelijk is aan het bestaansminimum (ook wel genoemd sociaal minimum) uit het bedrijf. Dit is een bedrag dat iemand minimaal nodig heeft om van te leven. De overheid bepaalt elk halfjaar het bestaansminimum. Dit bedrag is niet voor iedereen hetzelfde, maar hangt onder meer af van leeftijd en leefsituatie.”

Naar onze mening dient sprake te zijn van een samenhang tussen een ‘reëel agrarisch

bedrijf' en een reëel inkomen wat uit het bedrijf verdiend moet worden. Men kan realistisch gesproken niet leven of rondkomen van een lager bedrag dan het bestaansminimum. Ook is op deze wijze sprake van een objectief toetsbaar inkomen wat geen ruimte laat voor een afwijkende interpretatie.

2^e "en / of" dient aangepast te worden in "en / en". Het één kan niet zonder het ander bestaan.

3^e "tussen de helft en nagenoeg volledige arbeidsinzet van een volwaardige arbeidskracht aan het bedrijf besteed wordt." **moet naar onze mening zijn:** "sprake is van nagenoeg volledige arbeidsinzet gelijk te stellen aan minimaal 0,7 fte (full time equivalent)".

4^e De laatste zin op pagina 83 "Een reëel bedrijf heeft de potentie uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf" dient geheel te vervallen.

Samengevat dient de tweede eis naar onze mening als volgt te luiden:

De *tweede eis* betreft het minimaal zijn van een reëel agrarisch bedrijf. De definitie van een reëel agrarisch bedrijf houdt in dat sprake is van een reëel agrarisch bedrijf als sprake is van een inkomen wat minstens gelijk is aan het bestaansminimum (ook wel genoemd sociaal minimum) uit het bedrijf. Dit is een bedrag dat iemand minimaal nodig heeft om van te leven. De overheid bepaalt elk halfjaar het bestaansminimum. Dit bedrag is niet voor iedereen hetzelfde, maar hangt onder meer af van leeftijd en leefsituatie en sprake is van nagenoeg volledige arbeidsinzet gelijk te stellen aan minimaal 0,7 fte (full time equivalent).

De teksten en het *Advies* zoals daarna vermeld in dit punt 4. dienen hierop aangepast te worden.

Als aanvulling op een reëel agrarisch bedrijf bij schapenboeren dient opgenomen te worden dat sprake moet zijn van het in volledig eigendom hebben van minimaal 250 schapen.

Dit om te voorkomen dat iemand met 10 schapen zich een schapenboer dan wel een reëel agrarisch bedrijf kan noemen als geen sprake is van overige agrarische activiteiten.

3. Ten aanzien van geen aanpassingen voor Kamperen bij de boer en op kampeerterreinen willen wij graag het volgende vermelden.

Het verschijnen van de Omgevingsvisie én de discussies over de toekomst van het buitengebied (pagina 84-85) met als mogelijke uitkomst 'toekomstbestendige landbouw met een recreatieve functie' kan naar onze mening niet afgewacht worden.

De landbouw loopt terug, regels worden aangescherpt en de boerenstand gaat eveneens afnemen. Diegenen die blijven boeren, hebben steun nodig om alle financiële uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Als KBG pleiten wij daarom voor de mogelijkheid om maximaal drie extra slaapplekken uit het resterende quotum toe te kennen aan kampeerboeren.

Door deze extra slaapplekken uit het resterende quotum te halen, is er geen sprake van toename van het aantal slaapplekken. Daarbij is onze verwachting dat niet alle kampeerboeren hier gebruik van willen maken. Ten aanzien van de overdraagbaarheid van de rechten, dienen regels te worden opgesteld.

Om duurzaam te blijven opereren, is het voor zowel kampeerboeren als voor kampeerterreinen van cruciaal belang om zich aan te kunnen passen aan veranderingen in de vraag, vergelijkbaar met wat geldt voor groepsaccommodaties. Kampeerboeren bieden het basisproduct in de vorm van verblijf met tenten, caravans of campers.

Kampeerterreinen kunnen het luxere segment bedienen met voorzieningen zoals ingerichte tenten of middels unieke innovatieve kampeerervaringen. Door in te spelen op een dynamische markt kunnen deze sectoren naast elkaar bestaan en kunnen zij een gediversificeerd aanbod verzorgen.

Bovenstaande voorstellen hangen nauw met elkaar samen. Niet alleen voor groepsaccommodaties, ook voor kamperen bij de boer en voor het kampeerbedrijf is flexibiliteit noodzaak. Alleen op deze manier kunnen alle betrokken partijen gezamenlijk de markt bedienen en kunnen alle sectoren hun positie behouden. Naar onze mening zijn de gevraagde verruiming onlosmakelijk met elkaar verbonden. Wanneer het speelveld voor ieder van de genoemde sectoren op bovengeschetste wijze kan worden verruimd, kan er op volledige draagvlak vanuit de KBG worden gerekend.

4. Op pagina 85 en 86 wordt onder punt 6 *Verplichte boomsingel bij Recreatie- en Verblif/recreatieve gebouwen* een en ander vermeld omtrent de verplichte boomsingel.

Wij adviseren om duidelijker te omschrijven wanneer sprake is en moet zijn van een verplichte boomsingel. En de mogelijke alternatieven die toegepast kunnen worden die landschappelijk inpasbaar zijn.

Hoofdzakelijk blijft dat het landschappelijk ingepast moet worden, op welke locatie en op welke wijze dan ook. Door het duidelijker te omschrijven en in te kaderen wordt een vrij uitlegbare toepassing van een verplicht gestelde boomsingel beter voorkomen.

5. Ten aanzien van hetgeen vermeld is in de concept - Nota van Zienswijzen op pagina 88 bovenaan betreffende 'het omzettingsrecht in verband met geen toename van chalets en zomerhuizen', delen wij u mee dat wij als KBG achter het advies staan om nieuwe besluitvorming te formuleren, waarbij geen termijn aan het omzettingsrecht wordt verbonden.

Hoewel er wel sprake kan zijn van nadere voorwaarden, brengt een termijn aan het omzettingsrecht de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten en het nakomen van aangegane financieringsverplichtingen ernstig in gevaar.

Graag zijn wij bereid hierover verder mee te denken dan wel nader over te adviseren.

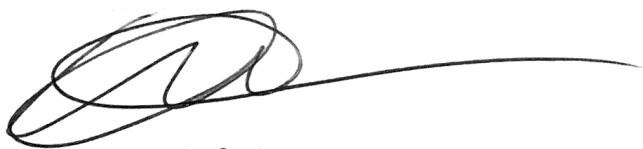
6. Ons advies is om bij beslissingen die voortvloeien uit het Paraplubestemmingsplan, en die leiden tot intensivering van toeristische bedden, in constructief overleg te treden met de terreinbeheerders en andere betrokken partijen in brede zin, om negatieve effecten op de natuur te voorkomen dan wel te compenseren. Als KBG nemen wij dit punt tevens op in de Uitvoeringsagenda 2024-2027 om in samenspraak met de gemeente Texel tot een breder, concreter en door alle

betrokken partijen gedragen advies en uitvoering te komen.

7. Wij zullen als KBG een aantal andere punten, waaronder de gemaakte opmerkingen over de natuur cs, opnemen in de Uitvoeringsagenda 2024-2027. Enerzijds om uitvoering als zodanig te monitoren en anderzijds om nader te adviseren over naar onze mening te ontwikkelen beleid op het terrein van Toerisme en Leefbaarheid.
8. Wij adviseren om handhaving op het terrein van Toerisme en Leefbaarheid zichtbaarder, effectiever, stringenter en vooral consequenter uit te voeren. In de afgelopen jaren is gebleken dat ongewenste, en misschien ook wel onbedoelde, praktijken hebben kunnen plaatsvinden die mogelijk voorkomen hadden kunnen worden door een beter uitgevoerde handhaving.

Graag zijn wij bereid tot het beantwoorden van vragen en tot het geven van nadere toelichting.

Den Burg, 15 december 2023



Wil Steenhof AA
Voorzitter Klankbordgroep Toeristisch Toekomstplan Texel

Memo

Aan	Klankbordgroep Toerisme	Datum	25 januari 2024
Van	College van Burgemeester en Wethouders	Telefoonnummer	n.v.t.
Zaaknummer	n.v.t.		
Onderwerp	Uw advies over de contouren van het paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Aan het college aangeboden op 23 December 2023.		

Geachte voorzitter en leden van de Klankbordgroep Toerisme,

Dank voor uw advies dat u in definitieve versie op 23 december aan portefeuillehouder Kieft heeft aangeboden. U reageert daarmee op ons verzoek op 20 November 2023 om advies uit te brengen over de concept Nota van Zienswijzen inclusief ambtelijke overwegingen. De aan u toelichtende presentatie en de aan u op dezelfde dag in vertrouwen overhandigde Nota van Zienswijzen vormde daarbij uw grondslag.

Reactie

- Dank voor uw inbreng. Wij herkennen de zoektocht naar hoe de KBG op de meest effectieve en legitieme wijze inbreng kan hebben in de totstandkoming van toeristisch beleid, met respect voor de finale afweging van sectorale belangen versus algemeen belang die bij de Raad berust. Hierover blijven we met u in gesprek en in toekomstige situaties willen we aan de voorkant heldere procesafspraken maken. Ruimte voor overleg met uw achterban is onderdeel van de zoektocht.
- Uw Advies bevat enkele instemmende adviezen, enkele contraire adviezen en diverse opmerkingen over uw inbreng als KBG in toekomstige situaties en met name in het 2^e Uitvoeringsprogramma TTP.
- Wij benoemen hier eerst de adviezen waarin u steun uitspreekt voor de voorgestelde keuzes:
 - a. U ondersteunt op het gebied van logies met ontbijt de voorgestelde overgangsbepalingen voor bestaande situaties, waarbij u wel vraagt om de bepalingen zo mogelijk duidelijker te verwoorden. We zijn van mening dat dit in de definitieve versie van de Nota van Zienswijzen en het parapluplan is gebeurd.
 - b. Rondom de criteria voor Kamperen bij de Boer onderschrijft de primaire eis dat het bestemmings-technisch moet gaan om een agrarische bestemming waarbij de agrarische ondernemer zelf ter plekke woont en werkt.
 - c. U ondersteunt het voorgestelde experiment bij groepsaccommodaties om gedurende 3 jaar te experimenteren met kampeermiddelen en hierover te rapporteren.
 - d. U ondersteunt de argumentatie van het college rondom de uitvoering van het amendement over het einde van het omzettingsrecht en u ondersteunt het vervangende voorstel zoals door het college verwoord.
- Waar u moeite mee heeft:
 - a. De secundaire eis over hoe vast te stellen dat je met een volwaardig agrarisch bedrijf hebt te maken. Hier wrekt zich de volgtijdelijkheid van een en ander: we hebben te maken met een vooraf ingeschat verdienvermogen op basis van Standaard Opbrengsten van de RVO versus achteraf gerealiseerd inkomen op basis van fiscale aangifte. En bij dit laatste zal een inkomen uit loondienstverband zich vaak lastig laten vergelijken met een ondernemersinkomen. Verdienvermogen op basis van SO kunnen we met het beschikbare instrumentarium redelijk objectief vooraf inschatten en daar zijn we bij een eerste aanvraag Kamperen bij de Boer op aangewezen. Uw advies om uit te gaan van gerealiseerd fiscaal inkomen en effectieve

tijdsbesteding kan slechts achteraf worden vastgesteld. Die realiteit, mits beschikbaar, kan als aanvullende toetsinformatie fungeren bij de verlengingsbeoordeling na 5 jaar.

- b. U vraagt ruimte voor kamperen bij de boer, om net als recreatiebedrijven met de markt mee te kunnen bewegen. Concreet vraagt u 3 extra slaapplekken (1 kampeerplek) per bestaande vergunninghouder. U vraagt dus om ruimte in de sfeer van logiesvormen, ruimer dan tent, camper of caravan, en u wilt 1 kampeerplek extra. Onze overwegingen om dit nog niet te doen gezien de gesprekken over de toekomst van het landelijk gebied inclusief verbrede landbouw, wilt u niet afwachten. Ons lijkt dit echter verstandig.
Op zich begrijpen wij een relatieve uitzonderingspositie voor schapenboeren. U stelt voor om als minimum aantal ooien 250 aan te houden. Vooralsnog willen wij vasthouden aan de berekening met Standaard Opbrengsten om niet te veel uitzonderingen te hoeven maken.
 - c. Voor Recreatie - Kampeerterreinen vraagt u meer mogelijkheden voor afwijkende vormen van unieke innovatieve kampeerervaringen. Het college is van mening dat het onderscheid met zowel kamperen bij de boer als met Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen voldoende groot moet zijn. Het college raadt aan vernieuwende vormen van al toegestane kampeermiddelen en tenthuizen te onderzoeken zodat aan het doel tegemoet kan worden gekomen.
 - d. De regelgeving met betrekking tot de vereiste landschappelijke inpassing bij Recreatie - Verblijfsrecreatieve gebouwen heeft inderdaad verduidelijking. Die hebben wij in de Nota van Zienswijzen en het parapluplan verwerkt.
- U schrijft ook over een behoefte om met elkaar in gesprek te blijven indien sprake is van intensivering van toeristische bedden met mogelijk negatieve effecten op de natuur. Vanzelfsprekend ondersteunen wij dat verzoek en vinden het belangrijk dat die effecten voldoende worden gemonitord.
 - Het voorkomen dat de handhaving op het gebied van toerisme en leefbaarheid tot onbedoelde en ongewenste praktijken leidt, ondersteunen wij van harte. Uw te geven advies als input voor het te ontwikkelen beleid op het terrein van Toerisme en Leefbaarheid nemen wij graag mee.
 - U adviseert, aanvullend op de regels van het Parapluplan, een vergunningstelsel in te voeren voor bestaande en voor nieuwe logies met ontbijt. U doet daarbij ook uitspraken over een gewenste parkeernorm en hoe de verstening van voortuintjes te voorkomen. Graag nemen wij deze input mee voor verdere uitwerking in het Raadsvoorstel 2^e Uitvoeringsprogramma TTP, als vervolgstap bij pijler 5.

Nogmaals dank voor uw werk en het advies over de concept Nota van Zienswijzen.
Het college kijkt uit naar de samenwerking in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Rikus Kieft
Portefeuillehouder Toerisme

Wijzigingen n.a.v. Nota van Zienswijzen paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

In onderstaande tabel worden de voorgestelde veranderingen op basis van de Nota van Zienswijzen in beeld gebracht - in de rechter kolom-. Voor de exacte formulering van de regels zie Hs 4 van de Nota van Zienswijzen.

Analyse uit het TTP

Omzetting

Op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen' is het mogelijk een kampeermiddel, blokhut of stacaravan/chalet om te zetten naar een zomer- of familiehuis. Omzetting is ook mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatieve gebouwen' van en naar het groepsverblijf, hotel of appartementencomplex.

Logies met ontbijt

Voorop staat het gebruik van de woning voor permanente bewoning. En de wens tot het komen met handhaafbare regels rondom het aantal slaapplekken, het parkeren, de hoofdentree, het gebruik van bijgebouwen, de ondergeschiktheid in functioneel en ruimtelijk opzicht en het voorkomen en zo mogelijk verminderen van (geluids)overlast en parkeerdruk.

Recreatie-appartementen in stolpen

Voor stolpen met agrarische bestemming geldt de mogelijkheid voor het realiseren van recreatie-appartementen. Regels zijn nodig om het (met een afwijkingsbevoegdheid) bouwen van nieuwe stolpen ten behoeve van (de nu toegestane 4) recreatie-appartementen te begrenzen en om focus te houden op het behoud van monumentale stolpen.

Definities en begrippen

Alle relevante begrippen en regelomschrijvingen in de bestaande bestemmingsplannen onder de loep nemen.

Kamperen bij de boer.

Duidelijkheid is gewenst wat nu wel en niet mag op een reëel agrarisch bedrijf (binnen de bestemming Agrarisch). Bij kamperen bij de boer mogen kampeermiddelen worden geplaatst. De wens bestaat tot het langer kunnen laten staan van een tent of caravan (dan 30 dagen).

Ontwerpplan

Omzetting

Met het amendement van de raad (d.d. 14-12-2023) stopt de groei van het aantal stacaravans/chalets, zomer- en familiehuizen op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen' en daarmee de mogelijkheid tot omzetting, met een overgangstermijn van 3 jaar vanaf de datum ter inzagelegging.

Logies met ontbijt

Met een overgangstermijn van 3 jaar worden de regels verduidelijkt en aangescherpt:

- (a) 30% van de vloeroppervlakte mag voor logies en ontbijt gebruikt worden. Er geldt een maximum oppervlakte van 50m² en een maximum aantal slaapplekken van 4.
- (b) de woning waar logies met ontbijt wordt aangeboden moet permanent worden bewoond,
- (c) het gedeelte voor logies met ontbijt moet in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.
- (d) per kamer een parkeerplaats op eigen erf (binnen het bestemmingsvlak).

Recreatie-appartementen in stolpen

De mogelijkheid om vier recreatie-appartementen in een stolp te realiseren wordt teruggebracht naar twee. Recreatie-appartementen mogen enkel nog gerealiseerd worden in monumentale stolpen (waarvoor de neveninkomsten ten goede kunnen komen aan de instandhouding van de stolp).

Definities en begrippen

De begrippen kampeermiddel, (aangebouwd) bijbehorend bouwwerk, logies met ontbijt en ondergeschikt zijn verduidelijkt en de begrippen tenthuis en vast kampeermiddel zijn nieuw.

Kamperen bij de boer

Bij kamperen bij de boer blijft het gaan om het plaatsen van kampeermiddelen (tent, caravan, camper). De lengtebegrenzing van een caravan vervalt. Een kampeermiddel mag het gehele seizoen (april t/m oktober) blijven staan. Een pipowagen, tenthuis en stacaravan/chalet zijn geen kampeermiddel en dus niet toegestaan bij kamperen bij de boer.

Voorstel definitief parapluplan

Omzetting

Omzetting blijft mogelijk via een toetsmoment en vergunning na het overleggen van een plan voor landschappelijke inpassing, het aantal te realiseren slaapplekken en voor investeringen in duurzaamheid, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, circulariteit en klimaatadaptatie.

Logies met ontbijt

Het bestaande legale gebruik van woningen voor logies met ontbijt blijft toegestaan, op basis van het overgangsrecht.

Voor alle nieuwe logies met ontbijt-locaties gelden de nieuwe regels zoals maximaal 2 kamers op maximaal 50m² en 30% van het gebruiksoppervlak van de woning, ondergeschiktheid van logies met ontbijt, het permanent bewonen van de woning -dat was al een eis- en het beschikken over een parkeerplaats per verhuurde kamer binnen het eigen bestemmingsvlak.

Recreatie-appartementen in stolpen

Geen wijziging. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de begripsbepaling en de regels verduidelijkt, zonder inhoudelijke wijziging.

Definities en begrippen

Enkele begripsbepalingen zijn verder verduidelijkt.

Kamperen bij de boer

De begripsbepaling reëel agrarisch bedrijf is aangepast. Artikel 3.1.1 sub h is aangepast (geschrapt is de financiële ondergeschiktheid).

Wijzigingen n.a.v. Nota van Zienswijzen paraplu bestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel

In onderstaande tabel worden de voorgestelde veranderingen op basis van de Nota van Zienswijzen in beeld gebracht - in de rechter kolom-. Voor de exacte formulering van de regels zie Hs 4 van de Nota van Zienswijzen.

Kampeerterreinen

De wens bestaat om op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Kampeerterreinen' een tenthuis (of glampingtent) te kunnen plaatsen. Zoals nu al mogelijk is op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen'.

Kampeerterreinen

Een tenthuis wordt toegestaan op terreinen met de bestemming 'Recreatie-Kampeerterreinen'.

Kampeerterreinen

Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp parapluplan.

Ruimte voor ruimte regeling

Na (agrarische) bedrijfsbeëindiging wijzigt de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen en mag een extra woonhuis of recreatief opstal geplaatst worden. Gezien de wens om grip op slaapplekken te houden, wordt voorgesteld het realiseren van een recreatief opstal niet meer mogelijk te maken.

Ruimte voor ruimte regeling

De mogelijkheid vervalt om een recreatief opstal te realiseren in het kader van de ruimte voor ruimte regeling (na bedrijfsbeëindiging, sloop van de bedrijfsgebouwen en de bestemmingswijziging naar Wonen).

Ruimte voor ruimte regeling

Geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp parapluplan.

De mogelijkheden per bestemming/type bedrijf:

Type bedrijf	Mogelijkheden
Agrarisch. Kamperen bij de boer.	Kampeermiddelen (een tent, camper en caravan) en ook de zg. vaste kampeermiddelen die gedurende het seizoen op de plek mogen blijven staan (maar niet een stacaravan/chalet, pipowagen of tenthuis).
Recreatie. Recreatie-Kampeerterreinen.	Kampeermiddelen, vaste kampeermiddelen en tenthuizen.
Recreatie. Recreatie-Verblijfsrecreatieve terreinen.	Kampeermiddelen, vaste kampeermiddelen, stacaravans/ chalets, blokhutten, tenthuizen, zomerhuizen en familiehuizen.
Recreatie. Recreatie-Verblijfsrecreatieve gebouwen.	Groepsverblijf, hotel of recreatieappartementen-complex.

De niet gewijzigde normtellingen per type logieseenheid:

Type logieseenheid	aantal recreatieve slaapplekken per logieseenheid	maximale dichtheid per ha
Kampeermiddel	3	150 slaapplekken
Tenthuis	3	150 slaapplekken
Blokhut	3	150 slaapplekken
Stacaravan/chalet	4	120 slaapplekken
Zomerhuis	5	100 slaapplekken
Familiehuis	10 (100-200 m2), 15 (200-300 m2) of 20 (300-400 m2)	100 slaapplekken
Hotel(kamer)	2	
Recreatieappartement	5	
Groepsverblijf	werkelijke aantal bedden	
Recreatieve opstal	5	



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

STRATEGISCH BELEIDSADVIES PLANSCHADE

met betrekking tot de voorgestane regeling van zomer- en familiehuizen en Bed & Breakfasts op verblijfsrecreatieve terreinen respectievelijk in woningen binnen de gemeente Texel

opdracht	20220813
status	definitief
datum	2 juni 2023
adviseur	mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Gesprek.....	3
1.3	Gebruikte stukken.....	3
1.4	Van conceptadvies naar definitief advies	4
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	5
2.1	Wet ruimtelijke ordening	5
2.2	Actualiteiten rechtspraak	6
3	PLANOLOGIE	7
3.1	Vigerende planologische regeling	7
3.2	Nieuwe planologische regeling	8
4	BEOORDELING RISICO DIRECTE PLANSCHADE.....	11
5	VOORGESCHIEDENIS PARAPLUPLAN	14
6	OVERWEGINGEN VERVALLEN VAN TIJDELIJK VOORDEEL	16
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	18
8	BEHEERSING VAN PLANSCHADERISICO'S.....	19
9	ANKER 1: RISICOAANVAARDING	21
9.1	Actieve risicootaanvaarding	21
9.2	Passieve risicootaanvaarding	22
10	ANKER 2: KANALISERING VAN PLANSCHADERISICO.....	29
11	ANKER 3: REPARATIE IN NATURA	33
12	CONCLUSIES	36

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Texel, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een strategisch advies planschade op te stellen met betrekking tot de voorgenomen aanpassing van de verblijfsrecreatieve bestemmingen in de geldende bestemmingsplannen van de gemeente. In essentie gaat het om het bevriezen van het aantal aanwezige zomerhuizen en familiehuizen, waarbij gedurende een bepaalde periode de mogelijkheid wordt geboden om door middel van binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan alsnog nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen te realiseren. Het onderzoek draagt een algemeen beleidsmatig karakter, hetgeen met zich meebrengt dat er in dit stadium nog geen percelen of projecten individueel beoordeeld worden en het planschaderisico in algemene bewoordingen zal worden omschreven.

1.2 Gesprek

Het dossier is telefonisch besproken tussen de heer H. de Vries namens opdrachtgever en de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT namens de SAOZ. Tijdens het gesprek is onder meer aan de orde gekomen, dat de nieuwe planologische situatie mogelijk zal mogelijk worden gemaakt door een parapluherziening, waarvan het ontwerp inmiddels ter inzage is gelegd. Het ontwerp-parapluplan omvat de doorvertaling van het “Toeristisch Toekomst Plan” (TTP) met aanvullend de verwerking van een amendement, strekkende tot beperking van de reikwijdte van de afwijkingsbevoegdheid “in de tijd” tot 3 jaar na de terinzagelegging van het ontwerp-parapluplan.

De huidige systematiek van het “bij recht” mogen omschakelen naar zomerhuizen en familiehuizen is volgens mededeling van opdrachtgever voor het eerst opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied” dat dateert uit het jaar 2013. Op basis van de daaraan voorafgegangene bestemmingsplannen werd deze mogelijkheid niet geboden.

1.3 Gebruikte stukken

Ten behoeve van het opstellen van dit advies hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Ontwerp-paraplubestemmingsplan “Verblijfsrecreatie Texel”;
- Lijst van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen inclusief berekening van de “planologische potentie” voor nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen;
- Raadsstukken met betrekking tot de voorgeschiedenis van het project.

1.4 Van conceptadvies naar definitief advies

Op 13 februari 2023 is een conceptadvies uitgebracht. Het conceptadvies is op 24 april 2024 besproken met meerdere medewerkers van de gemeente Texel. Tijdens het gesprek is verzocht om het onderzoek uit te breiden naar de gedachte regeling van de “Bed & Breakfasts”. Het advies is hierop aangevuld definitief vastgesteld.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:

Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRvS 25 maart 2020, Veenendaal, zaaknummer 201904498/1/A2);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRvS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRvS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRvS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRvS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRvS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).
- Passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen als er voorzienbaarheid is en indien geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, kon worden verlangd (bijv. ABRvS 30 mei 2018, Leiden, zaaknummer 201604007/1/A2).

3 PLANOLOGIE

3.1 Vigerende planologische regeling

Op de verblijfsrecreatieve terreinen binnen de gemeente Texel zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing, die aan de betrokken terreinen de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen” geven. Als voorbeeld geven wij hierna de bestemmingsregeling weer, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Oosterend”.

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zomerhuizen;*
- b. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieterrein ten behoeve van:*
 - 1. dienstverlening, waaronder recepties;*
 - 2. detailhandel;*
 - 3. horecabedrijf categorie 2;*
 - 4. sport- en speeldoeleinden;*

al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer;

- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:*
 - 1. sanitaire voorzieningen;*
 - 2. het onderhoud en het beheer;*
- d. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of mantelzorg;*
- e. standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;*
- f. blokhutten;*
- g. bijbehorende bouwwerken bij zomerhuizen of stacaravans;*
- h. familiehuizen;*

waarbij het aantal slaappleatsen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaappleatsen' aangegeven aantal mag bedragen”.

Kenmerkend voor de regeling is dat voor ieder terrein alleen het aantal “slaappleatsen” wordt vastgesteld, waarbinnen de exploitant flexibiliteit heeft om de aantallen verschillende vormen van verblijfsrecreatief gebruik te realiseren c.q. in te wisselen. Daarbij gelden de volgende normen:

campers, toercaravans en tenten	3 recreatieve slaappleatsen per camper, caravan of tent
stacaravans	4 recreatieve slaappleatsen per stacaravan
blokhutten	3 recreatieve slaappleatsen per blokhut
zomerhuizen	5 recreatieve slaappleatsen per zomerhuis
familiehuizen	10 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 100-200 m ²
familiehuizen	15 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 200-300 m ²
familiehuizen	20 recreatieve slaappleatsen per familiehuis van 300-400 m ²

Volgens deze systematiek kan bijvoorbeeld één additioneel familiehuis met een oppervlakte tussen 200 m² en 300 m² (15 slaappleatsen) worden gerealiseerd ter vervanging van 5 caravans (3 slaappleatsen per stuk).

Bed & Breakfasts:

De mogelijkheid van “Bed & Brekfasts” ofwel “Logies met ontbijt” is in de regels van alle woonbestemmingen (“Lint”, “Gestapeld”, “Aaneengebouwd”, “Twee aaneen” en “Vrijstaand”) expliciet opgenomen in de doeleindenomschrijving. Daarbij is wel bepaald dat het moet gaan om “ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woonhuis voor logies met ontbijt, met inachtneming van de voorwaarde dat er ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht worden”.

3.2 Nieuwe planologische regeling

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door een parapluherziening voor alle verblijfsrecreatieve terreinen binnen de gemeente. Het ontwerp van de parapluherziening is inmiddels vanaf 30 januari 2023 ter inzage gelegd. Uitgangspunt van de nieuwe planologische regeling is dat het aantal zomerhuizen en familiehuizen niet meer “bij recht” mag toenemen. De nieuwe bestemmingsregeling ziet er als volgt uit:

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. stacaravans/chalets;*
- c. blokhutten;*
- d. bestaande zomerhuizen;*
- e. bestaande familiehuizen.*

5.3.2 Afwijken van de bouwregels

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 zomerhuizen en 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;*
- b. 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;*
- c. er dient sprake te zijn van een goede inpassing in het straatbeeld;*
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;*
- e. 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 slaapplekken 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.*

Volgens de bepalingen van het parapluplan behouden de bestaande zomerhuizen en familiehuizen derhalve een positieve bestemming, maar de oprichting van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen wordt achter een (in tijd beperkte) afwijkingsbevoegdheid gezet. De onderdelen f en g betreffen de “vertaling” van het amendement; dit element is “nieuw” ten opzichte van het TTP.

Bed & Breakfasts:

In de regels van het ontwerp-parapluplan is het volgende opgenomen inzake de mogelijkheid van Bed & Breakfasts:

6.1.1 Logies met ontbijt

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 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 slaappleatsen mag ten hoogste 4 per woning/wooneenheid bedragen, verdeeld over ten hoogste 2 slaapkamers, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal recreatieve slaappleatsen' is opgenomen, in welk geval het aantal slaappleatsen ten hoogste het ter plaatse aangegeven aantal mag bedragen;*
- c. de woning / wooneenheid dient permanent te worden bewoond;*
- d. 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 volgens de op dat moment geldende beleidsregels.*

Uit het voorgaande blijkt dat de eisen aan Bed & Breakfasts worden verzwakt c.q. dat de mogelijkheden worden beperkt. Zo wordt thans een oppervlaktecriterium ingevoerd (hetgeen voorheen niet zo was) en wordt het aantal recreatieve slaappleatsen beperkt tot ten hoogste 4 (was 6), verdeeld over maximaal 2 slaapkamers (was 3). Ook de eis dat de betrokken woning permanent bewoond moet worden is nieuw, hetgeen ook geldt voor de aanscherping van de parkeernorm.

Wat betreft de mogelijkheid van Bed & Breakfasts bevatten de regels geen afwijkingsbevoegdheden, maar wel een specifieke bepaling van overgangsrecht, luidend:

“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.”

Gelet op deze bepaling expireert het overgangsrecht met betrekking tot bestaande Bed & Breakfasts op 30 januari 2026.

4 BEOORDELING RISICO DIRECTE PLANSCHADE

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade. Voor de onderhavige casuïstiek is met name het begrip “directe planschade” van belang. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het specifieke karakter van de ingreep (inperking van de aanwendingsmogelijkheden) brengt een risico met zich mee op het ontstaan van nadeel, welke meestal met name in de sfeer van “vermogensschade” ofwel waardevermindering is gelegen. Schade in de zin van “inkomensschade” is voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde, indien en voor zover zij de bestaande exploitatie “bij recht” ongewijzigd kunnen blijven voortzetten. Wat betreft de regeling van de “Bed & Breakfasts” ontstaat hier een aandachtspunt, nu de bestaande legale exploitatie van bijvoorbeeld een “derde slaapkamer”, het “legale” gebrek aan voldoende parkeergelegenheid en/of de “legale” niet zelfbewoning van de woning door de eigenaar expireert op 30 januari 2026. Dit betekent, dat ook in de gevallen dat sprake is van een thans positief bestemd aanwezige bed & breakfast een duidelijk risico op het ontstaan van planschade wordt gelopen.

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen of extra bebouwing valt niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRvS 16 maart 2005 inzake “Wyckerveste” en ABRvS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Bij het beoordelen van “directe planschade” zal onderzocht moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Anders dan bij “indirecte planschade” het geval is, is bij de beoordeling van “directe planschade” niet van belang waaruit in de oude en nieuwe planologische situatie de “maximale invulling van bouw- en gebruiksmogelijkheden” bestaat, doch aan welk planologisch regime het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent.

Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot planschade. Alleen daar waar een meer profijtelijke aanwending van een object kan worden bereikt tegen lagere kosten dan het daaruit te genereren voordeel, ontstaat een reëel gevaar op waardevermindering c.q. planschaderisico. Een en ander is afhankelijk van de staat en inrichting van het vastgoed, de omgeving daarvan alsmede het “risicoprofiel” van de bestaande en “gewenste” exploitatievorm. Per object dient in het kader van een eventuele procedure ex artikel 6.1 Wro dus te worden beoordeeld, aan welke gebruiksvorm het object zijn hoogste waarde ontleent.

Indien de hoogste waarde bereikt wordt door gebruiksvormen die onder het nieuwe bestemmingsplan nog steeds mogelijk zijn, dan zal het “wegbestemmen” van alternatieve vormen van verblijfsrecreatie of bed & breakfast niet snel leiden tot een lagere (beleggings)waarde. Het is in voorkomende gevallen derhalve in beginsel mogelijk dat omschakeling naar zomer- en/of familiehuizen of het uitbreiden van een bed & breakfast niet “lonend” is, bijvoorbeeld omdat de stichtingskosten het veronderstelde hogere rendement overstijgen.

Naar verwachting echter zal het realiseren van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen en/of de realisering van “grotere” bed & breakfasts in een substantieel aantal gevallen “profijtelijk” kunnen zijn. Het wegbestemmen van het directe bouw- c.q. gebruiksrecht voor deze categorieën recreatief onroerend goed leidt dus in beginsel tot planschaderisico, dat gelet op de aanwezige “planologische potentie” (door opdrachtgever berekend op 1.483 zomerhuizen en voorts alle objecten met een woonbestemming binnen de hele gemeente) als “reëel en substantieel” gekenmerkt kan worden.

Bijzondere aandacht verdient het voornemen om bestaande bed & breakfasts onder de werking van overgangsrecht te brengen, en dan een tijdelijk overgangsrecht bovendien. Los van de vraag of deze overgangsrechtelijke regeling “de eindstreep zal halen” (de Afdeling is op dit punt kritisch), kan geconstateerd worden dat door het onder overgangsrecht brengen van bestaande legale gebruiksvormen voor de betrokken eigenaren een risico op planschade in de sfeer van vermogensschade (waardevermindering) ontstaat die zich ogenblikkelijk na het in werking treden van het parapluplan zal voordoen en waartegen geen planschadebeperkende maatregelen genomen kunnen worden (zie ook in dit verband hoofdstuk 9, paragraaf 9.2 van dit advies).

Omdat daarenboven ook het overangsrecht van een einddatum is voorzien, kan voor de exploitant eveneens sprake zijn van te vergoeden schade, namelijk in de sfeer van inkomensschade. Indien eigenaar en exploitant één en dezelfde entiteit zijn wordt een “dubbele vergoeding” van vermogens- en inkomensschade voorkomen, maar het is zeer wel denkbaar dat bestaande bed & breakfasts niet door de eigenaar in privé, maar bijvoorbeeld door een rechtspersoon geëxploiteerd worden. In dat geval kan zowel vermogensschade (eigenaar) als inkomensschade (exploitant) worden geclaimd.

Gelet op het voorgaande geven wij opdrachtgever nadrukkelijk in overweging om de in het parapluplan opgenomen overangsrechtelijke regeling nog eens te heroverwegen, dit in verband met het bijzonder hoge daaraan verbonden planschaderisico. Planschadetechnisch gezien is het aan te raden om bestaande bed & breakfasts door middel van een “vervangende gebruiksbepaling” te respecteren c.q. hun positieve bestemming te laten behouden. Een vervangende gebruiksbepaling is een bepaling die regelt dat “bestaande legale afwijkingen worden geacht te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan”.

Het opnemen van strengere parkeereisen voor bestaande “grote” bed & breakfasts (bijvoorbeeld “1 parkeerplek per kamer”) kan, indien de bed & breakfast niet aan die eis kan voldoen, eveneens tot planschaderisico leiden zoals hiervoor omschreven. In feite wordt dan namelijk de exploitatie van de “derde kamer” (of erger) namelijk alsnog onmogelijk gemaakt, met de gevolgen van dien.

5 VOORGESCHIEDENIS PARAPLUPLAN

Aan de terinzagelegging van het ontwerp-parapluplan is een beleidsmatige voorbereiding vooraf gegaan. De gemeenteraad van Texel heeft op 26 september 2021 het “Toeristisch Toekomstplan Texel” vastgesteld, hetgeen op 15 oktober 2021 is gepubliceerd in de Texelse Courant. In het stuk is het voornemen om de realisering van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen te kanaliseren als volgt is verwoord:

“1. Conform het coalitieakkoord verstaan we in deze nota onder verstening: het omzetten van kampeerplaatsen (plekken voor campers, tenten, toercaravans of stacaravans/chalets) naar zomerhuizen. In de volgende paragraaf kijken we echter ook naar de uitbreidingsregelingen en de consequenties daarvan.

2. Op dit moment kunnen er nog 7.435 slaapplekken worden omgezet naar zomerhuizen. Conform de normtelling zou dat uitkomen op 1.487 zomerhuizen. Dit betekent echter niet dat dit aantal ook gebouwd kan worden. Er is vaak meer ruimte nodig voor zomerhuizen en bij omzetting zullen altijd slaapplekken 'overblijven'. Deze worden bij wijziging van het bestemmingsplan planologisch verwijderd van de kaart.

3. Er zijn verschillende mogelijkheden om verdere verstening tegen te gaan. In alle gevallen moeten de bestemmingsplannen worden aangepast. De minst ingrijpende oplossing voor de sector is het opnemen van een (extra) toetsmoment vooraf: in het paraplubestemmingsplan Toeristisch Toekomstplan moet geregeld worden dat het niet langer 'bij recht' mogelijk is zomerhuizen of familiehuizen (hierna: zomerhuizen) te bouwen, maar dat dit alleen kan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Dit was in het verleden, voor de laatste bestemmingsplanronde, ook het uitgangspunt. Dit geeft het college van B&W de mogelijkheid te toetsen op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van een aanvraag omgevingsvergunning. Als aan alle voorwaarden voldaan is, kan de omzetting alsnog plaatsvinden. Daarmee maakt de gemeente het dus niet onmogelijk, maar wordt wel vooraf getoetst”.

Ten aanzien van Bed & Breakfasts bevat het Toeristisch Toekomstplan Texel een uitgebreide beschrijving van de problematiek rond Bed & Breakfasts. Het TTP bevat aanbevelingen zoals “een maximaal aantal logies met ontbijtadressen aanhouden, op basis

van een vergunningstelsel of een maximum aantal nachten instellen voor de recreatieve verhuur van woningen. Ook kan een maximum gesteld worden aan het aantal kamers per adres”. In het TTP wordt echter niet gesproken over een in te stellen tijdelijk overgangsrecht.

Het TTP bevat tevens de passage: “Op Texel is in de geactualiseerde bestemmingsplannen sinds 2013 voor het eerst juridisch vastgelegd dat logies met ontbijt bij recht mogelijk is” met als voetnoot: “Tot die tijd gingen we op Texel er van uit dat het viel onder normaal gebruik van woning. Toen kwam er nieuwe jurisprudentie van de Raad van State waaruit duidelijk werd dat als je niets regelt dergelijk recreatief gebruik niet is toegestaan. De consequentie daarvan was dat logies met ontbijt niet was toegestaan”.

Uit deze passages blijken de volgende relevante zaken:

1. in het op 25 oktober 2021 openbaar bekend gemaakte TTP werd al nadrukkelijk aangekondigd dat de bouw van nieuwe zomer- en familiehuizen “achter een afwijkingsbevoegdheid zouden worden gezet”;
2. het betrof echter een maatregel die gericht was op “de mogelijkheid te toetsen op de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing” van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen en nadrukkelijk niet op een maatregel ter “bevriezing” van het bestaande aantal zomerhuizen en familiehuizen. Dat laatste aspect is pas na amendement van de gemeenteraad in het ontwerp-parapluplan verwerkt;
3. In de thans geldende bestemmingsplannen met de verblijfsrecreatieve bestemmingen is het voor het eerst “bij recht” mogelijk geworden om nieuwe zomerhuizen en familiehuizen te realiseren. De daaraan voorafgaande bestemmingsplannen boden deze mogelijkheid niet. Dit betekent, dat in voorkomende gevallen sprake kan zijn van het “vervallen van tijdelijk genoten voordeel”;
4. Hetzelfde geldt voor de exploitatie van Bed & Breakfasts: ook deze mogelijkheid is pas voor het eerst opgenomen vanaf 2013 c.q. in de thans geldende bestemmingsplannen. Voordien was het gebruik als Bed & Breakfast niet mogelijk.

6 OVERWEGINGEN VERVALLEN VAN TIJDELIJK VOORDEEL

Naast de in hoofdstuk 9 nog te bespreken vormen van “risicoaanvaarding” heeft zich in de planschadejurisprudentie een additioneel leerstuk ontwikkeld waarbij sprake is een omstandigheid die zich verzet tegen het toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Het betreft de omstandigheid die zich voor het eerst voordeed in de uitspraak ABRvS 4 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4086, Oost Gelre: het vervallen van tijdelijk genoten voordeel.

Indien en voor zover een gerechtigde tot een onroerende zaak als gevolg van een planologische wijziging van het eigen object geconfronteerd wordt met nadeel, dan komt dat nadeel niet voor vergoeding in aanmerking indien de wegbestemde ruimere bouw- en/of gebruiksmogelijkheden nog niet bestonden op grond van het bestemmingsplan dat gold ten tijde van aankoop c.q. ten tijde van de investeringsbeslissing. De ruimere aanwendingsmogelijkheden hebben in die gevallen alleen tijdelijk bestaan, daardoor dient geconcludeerd te worden dat sprake is van het vervallen van tijdelijk planologisch voordeel. In de aangehaalde uitspraak “Oost Gelre”, die nadien bij verschillende gelegenheden is bevestigd (zie ABRvS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:856, Veenendaal en ABRvS 3 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:436, Sittard-Geleen), overweegt de Afdeling:

“Naar het oordeel van de Afdeling behoort de schade, die daaruit voortvloeit, in dit geval redelijkerwijs voor rekening van [wederpartij] als eigenaar te blijven. [wederpartij] heeft door het in 1988 in werking getreden voor hem gunstiger planologisch regime een tijdelijk voordeel genoten, dat nadien weer verloren is gegaan.”

De lijn rondom het leerstuk van het “vervallen van tijdelijk genoten voordeel” heeft zich sindsdien verder ontwikkeld en uitgekristalliseerd, met name door de uitspraken ABRvS 23 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:570 (Hulst), ABRvS 23 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:549 (Heumen) en ABRvS 16 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3295 (Ede). Uit deze uitspraken blijkt dat het voor het leerstuk van het vervallen van tijdelijk genoten voordeel niets uitmaakt hoe jong of oud de vervallen mogelijkheden waren, hoe goed de eigenaar al dan niet zijn best heeft gedaan om de vervallen mogelijkheden te benutten en of het tijdelijke voordeel al dan niet bedoeld tot stand is gekomen.

Vertaald naar de onderhavige casuïstiek constateren wij, dat de aan de huidige vigerende bestemmingsplannen voorafgegangene bestemmingsplannen volgens opdrachtgever geen van alle mogelijkheden boden voor de bouw “bij recht” van nieuwe zomerhuizen en familiehuizen en ook niet voor het exploiteren van een Bed & Breakfast. Als dat juist is (wij kunnen dit niet verifiëren), dan betekent dit dat voor de eigenaren van objecten die de eigendom hebben verkregen vóór de inwerkingtreding van de thans geldende bestemmingsplannen zal gelden, dat het gaat om het vervallen van tijdelijk genoten voordeel waardoor geen aanspraak op een tegemoetkoming in planschade zal bestaan.

Voor de eigenaren die de eigendom na de inwerkingtreding van het thans geldende bestemmingsplan in eigendom hebben verkregen, geldt dit leerstuk niet: in die gevallen is geen sprake van “tijdelijk genoten voordeel”.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij voor “directe” planschade niet de minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade, zoals deze voor de zogenoemde “indirecte” planschade wel van toepassing is. Wij zullen hierna globaal beoordelen, of en zo ja in hoeverre het bepaalde in artikel 6.2, eerste lid Wro rechtvaardigt, dat eventuele schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager kan worden gelaten.

Voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is in alle gevallen van belang of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past.

Het actualiseren van een bestemmingsplan zoals voorgenomen door opdrachtgever is in algemene zin te beschouwen als een normale maatschappelijke ontwikkeling, zij het dat niet vast staat dat deze ook geheel in de lijn der verwachtingen lag.

De jurisprudentie rondom het normaal maatschappelijk risico bij “directe” planschade laat zien, dat de Afdeling terughoudend is bij de toemeting van het normaal maatschappelijk risico, ook al omdat bij directe planschade geen “minimum-forfait” van toepassing is. In de uitspraak ABRVS 26 juni 219, Lansingerland, ECLI:NL:RVS:2019:1992 is onder deze omstandigheden aansluiting gezocht bij het minimum-forfait bij indirecte planschade, zijnde 2% van de maatgevende waarde per peildatum. Dat kan in het onderhavige geval ook als richtsnoer worden aangehouden. Dit betekent wel, dat van de mitigerende werking van het normaal maatschappelijk risico bij “directe planschade” “geen wonderen mogen worden verwacht”.

8 BEHEERSING VAN PLANSCHADERISICO'S

In de hierna volgende hoofdstukken gaan wij in op de mogelijkheden die opdrachtgever heeft om het planschaderisico daar waar mogelijk te beheersen. Het betreft als het ware “ankers” waarvoor gemeenten kunnen gaan liggen, waarbij naar keuze gebruik gemaakt kan worden van één of meerdere instrumenten, al naar gelang de (politieke en juridische) wenselijkheid en haalbaarheid daarvan. Wij beschrijven de “ankers” c.q. de in te zetten instrumenten met de daarbij behorende mogelijkheden, voordelen en nadelen, opdat de gemeenteraad een gefundeerde keuze kunnen maken voor één of meerdere “ankers”.

Daarbij houden wij een volgorde “in de tijd” aan: het voortraject van de gedachte regeling, de vaststelling van de gedachte regeling en de nasleep van de gedachte regeling. De instrumenten c.q. de 4 “ankers” betreffen:

1. Het creëren van voorzienbaarheid (actieve en passieve risicoaanvaarding);

Dit instrument wordt besproken in hoofdstuk 8. Dit instrument is niet gericht op het voorkomen van planschade, maar op het niet hoeven toekennen van een tegemoetkoming. Het instrument wordt ingezet in het voortraject van de gedachte planologische regeling.

2. Het kanaliseren van planschaderisico (“voorwaardelijk” maken van planschade);

Dit instrument wordt besproken in hoofdstuk 9. Het instrument is gebaseerd op artikel 6.1 lid 6 Wro en is gericht op het voorkomen van het ontstaan van planschade. Het instrument wordt ingezet in het kader van de vaststelling van de gedachte maatregel.

3. Het repareren / compenseren van planschade “in natura”.

Dit instrument wordt besproken in hoofdstuk 10. Het instrument is gericht op het op een andere manier dan een vergoeding in geld toekennen van een aanvraag om planschade, in essentie door het teruggeven van teloor gegane aanwendingsmogelijkheden. Aangezien het instrument pas wordt ingezet in het kader van een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, betreft het een instrument dat wordt ingezet in de nasleep van een planologische maatregel.

4. Het verleggen van planschaderisico (“hogere kostenregeling” en “kostenverhaal”)

Dit instrument is gebaseerd op de artikelen 6.4a Wro en 6.8 Wro en is gericht op het verleggen van planschaderisico naar een andere partij. Het instrument wordt ingezet in het kader van de vaststelling van de gedachte maatregel. Het gaat daarbij met name om planologische ingrepen waarbij het initiatief c.q. de “oorzaak” niet primair bij de gemeente ligt, maar bij een initiatiefnemer (artikel 6.4a Wro) of een ander bestuursorgaan zoals bijvoorbeeld de provincie (artikel 6.8 Wro). Aangezien de wens tot aanpassing van de planologie op gemeentelijk niveau ligt, behoeft dit instrument verder geen bespreking.

9 ANKER 1: RISICOAANVAARDING

9.1 Actieve risicoaanvaarding

Het is in het planschadestelsel bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd (voor)ontwerpbestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Het gaat daarbij specifiek om de voorzienbaarheid van de (planologische) mutatie op de in het geding zijnde gronden. Algemene beleidsmatige ontwikkelingen of stukken leiden niet (snel) tot het specifiek voorzienbaar worden van een (planologische) wijziging. Aan het “beleidsvoornemen” wordt in de jurisprudentie niet de eis gesteld dat het formele status heeft. Waar het met name om gaat, is dat het een voldoende concreet, van overheidswege en openbaar bekend gemaakt beleidsvoornemen betreft.

Ten aanzien van de voorgenomen planherziening is momenteel sprake van openbaar bekend gemaakt beleidsvoornemens, hetgeen een vereiste is om tot voorzienbaarheid te kunnen concluderen. Voor wat betreft het “voorwaardelijk maken” van de realisering van nieuwe zomer- en/of familiehuizen (landschappelijke inpassing) en de inperking van de mogelijkheden voor Bed & Breakfasts volgt de voorzienbaarheid uit de publicatie op 15 oktober 2021 van het TTP in de Texelse Courant. De “bevriezing” van het aantal zomer- en familiehuizen met de tijdelijke afwijkingsbevoegdheid volgt uit het amendement, dat pas kenbaar werd door de publicatie van het ontwerp-parapluplan op 30 januari 2023. Hetzelfde geldt voor de tijdelijkheid van het overgangsrecht voor “te grote” Bed & Breakfasts.

In de sfeer van de “actieve risicoaanvaarding” zal alleen aan degenen die het object hebben gekocht na de genoemde data “actieve risicoaanvaarding” kan worden tegengeworpen ten aanzien van de te onderscheiden maatregelen.

9.2 Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van onbenutte bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is, dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”). In de uitspraak ABRvS 24 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2541, Deurne, vat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit als volgt samen:

“Het risico op verwezenlijking van planologisch nadeel wordt geacht passief te zijn aanvaard als er voorzienbaarheid is en indien geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, kon worden verlangd.

(...)

In het verlengde hiervan moet worden vastgesteld dat van een redelijk denkend en handelend eigenaar in ieder geval kan worden verlangd dat hij een concrete poging heeft ondernomen om een van de vervallen gebruiksmogelijkheden te benutten. De omstandigheid dat hij ruime, elkaar uitsluitende mogelijkheden heeft, betekent niet dat hij, om te voorkomen dat hem passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen, niet gehouden is concrete pogingen in welke richting dan ook te ondernemen”.

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, zoals in de uitspraak ABRvS 8 februari 2012 inzake Bergeijk.

Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding dient te zijn voldaan aan een aantal voorwaarden. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd (“voorzienbaarheid”);
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten;
4. zonder dat er redenen zijn om dit niet in de risicosfeer van de eigenaar te laten.

Uit de jurisprudentie volgen wat betreft het aspect “voldoende concrete benuttingspoging” nog een aantal specifieke voorwaarden:

- het moet gaan om pogingen tot benutting van de bestaande planologische mogelijkheden en niet iets anders (ABRvS 21 augustus 2013, Kollumerland en Nieuwkruisland);
- het moet gaan om pogingen tot benutting binnen de benuttingsperiode. Pogingen daarvoor en daarna zijn niet relevant (ABRvS 28 augustus 2013, Dordrecht).

Er kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen die nopen tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat door de eigenaar een voldoende concrete poging moet worden gedaan. Het gaat om bijvoorbeeld de volgende situaties:

- de eigenaar kon wegens het verpacht of verhuurd zijn van de onroerende zaak “niet vrijelijk over het object beschikken”;
- de eigenaar exploiteert in de onroerende zaak zijn eigen bedrijf; van een dergelijke eigenaar/exploitant wordt niet verwacht dat deze het eigen bedrijf stopzet of verplaatst om de onroerende zaak voor de voorzienbaar te vervallen functie te gaan verhuren;
- de eigenaar was gedurende de benuttingspoging in onderhandeling met de gemeente over verkoop;
- ten aanzien van het betrokken object liep tijdens de benuttingsperiode een procedure tot onteigening.

De criteria worden hierna beschreven; gezien wordt in hoeverre aan de criteria wordt voldaan (of kan gaan worden voldaan).

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De jurisprudentie is op dit punt betrekkelijk streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan. De uitspraken ABRvS 02 december 2009 inzake Waalwijk en ABRvS 23 april 2008 inzake Nijmegen zijn hiervoor aansprekende voorbeelden.

Voorbeelden waarbij de Raad van State de aanwijzingen wél voldoende concreet heeft geacht zijn o.a. ABRvS 14 april 2010 inzake Bloemendaal (specifieke aanwijzingen voor inperking aanwendingsmogelijkheden landgoederen in provinciaal streekplan) en ABRvS 12 november 2008 Hof van Twente (duidelijk omschreven restrictief beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijven in buitengebied in provinciaal streekplan). In de uitspraak ABRvS 14 oktober 2009 inzake Echt-Susteren en ABRvS 1 november 2017 inzake Apeldoorn werd de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als voldoende concreet signaal aangemerkt.

Zoals wij eerder hebben overwogen, is momenteel sprake van voorzienbaarheid met betrekking tot het vervallen van de “bij recht” bestaande onbenutte aanwendingsmogelijkheden. Dat geldt zowel voor de zomerhuizen als voor de Bed & Breakfasts. Aan het eerste criterium “voldoende concreet signaal” wordt derhalve voldaan: er is “voorzienbaarheid gecreëerd”. De voorzienbaarheid van het moeten voorzien in een landelijke inpassing van nieuwe zomer- en familiehuizen en de inperking van de mogelijkheden voor Bed & Breakfasts volgen uit de publicatie van het TTP op 15 oktober 2021; de voorzienbaarheid van het vervallen van rechtstreekse omschakelingsmogelijkheden naar zomer- en familiehuizen volgt uit de terinzagelegging van het ontwerp-parapluplan op 30 januari 2023.

Ad 2: “voldoende lange benuttingsperiode”

Wat betreft het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” is de jurisprudentie nog in beweging c.q. nog niet helemaal uitgekristalliseerd. De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegangene aanwendingsmogelijkheden: hoe “eenvoudiger” het is om de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de “benuttingsperiode” mag zijn.

In de uitspraak ABRVS 19 december 2012 inzake Cromstrijen werd een termijn van bijna 7 maanden voor het ontplooien van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende geacht. Een termijn van 3,5 maanden voor het indienen van een bouwaanvraag voor een tuinbouwbedrijf is daarentegen weer niet voldoende, zo blijkt uit de uitspraak ABRVS 02 december 2009 inzake Waalwijk. Mede gelet op het feit dat het “initiatief” niet hoeft te bestaan uit een volledig c.q. ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (zie hierna onder “Ad 3”) menen wij, dat voor het ontplooien van een initiatief voor omzetting ons een benuttingsperiode vanaf 6 maanden in de meeste gevallen als voldoende voorkomt. In het algemeen geldt dat hoe langer deze benuttingstermijn is, hoe beter.

Dit betekent, dat er een periode van ten minste 6 maanden zal moeten zitten tussen de publicatie van het beleidsvoornemen (de vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Bro) en het moment dat de benutting van de directe bouwmogelijkheden komt te vervallen.

Wat betreft de eis van “landschappelijke inpassing” en het om die reden “achter een afwijkingsbevoegdheid zetten” van de bouw van nieuwe zomer- en familiehuizen is sinds oktober 2021 een periode van ruim een jaar verstreken voordat op basis van het ontwerp-parapluplan “voorbereidingsbescherming” is ontstaan. Hetzelfde geldt voor de exploitatie van Bed & Breakfasts. Deze periode achten wij lang genoeg voor het doen van een concrete poging tot benutting van de bestaande bouwmogelijkheden. Dat geldt echter niet voor de “bevriezing” van het aantal zomer- en familiehuizen: dit werd pas voorzienbaar door hetzelfde instrument dat leidde tot voorbereidingsbescherming, zodat wat dat aspect aangaat nog geen sprake is van een “voldoende lange benuttingsperiode” (en dus ook nog niet van passieve risicoaanvaarding).

In dit geval speelt als bijzondere omstandigheid dat na het in werking treden van het parapluplan de voorbereidingsbescherming vervalt en alsnog de mogelijkheid zal ontstaan om gedurende een bepaalde periode nieuwe zomer- en familiehuizen te realiseren, mits voorzien van een landschappelijke inpassing. De afwijkingsbevoegdheid met de beperking c.q. bevriezing van het aantal nieuwe zomer- en/of familiehuizen gaat namelijk pas gelden op 30 januari 2026 (drie jaar na terinzagelegging van het ontwerp-parapluplan). Na het verstrijken van de “drie jaarstermijn” is in theorie zelfs nog steeds omzetting mogelijk, maar dan is de eigenaar afhankelijk van de “medewerking” van andere eigenaren (die bestaande zomer- en/of familiehuizen slopen en er geen nieuwe voor terugbouwen), maar dit scenario

is dermate onwaarschijnlijk dat hiermee op voorhand geen rekening kan worden gehouden. Wel is het, afhankelijk van het moment waarop de parapluherziening in werking treedt, verdedigbaar te stellen dat ook voor het aanvragen van nieuwe zomer- en/of familiehuizen sprake zal gaan zijn van een voldoende lange benuttingsperiode.

In de gevallen dat de benuttingsperiode lang genoeg is geweest, dient tenslotte te worden gezien of de betrokken eigenaren naast “voldoende tijd” ook “gelegenheid” hebben gehad voor een “benuttingspoging”. In het geval van de Bed & Breakfasts kan zelfs al een succesvolle benuttingspoging zijn gedaan. Daarop gaan wij onder punt 4 nader in.

Ad 3: “voldoende concrete poging”

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijken de jurisprudentie in de sfeer van het bouwen worden beschouwd: het indienen van een “planologisch toetsbare beginselaanvraag” waarbij als voorwaarde geldt, dat hetgeen wordt aangevraagd ook past binnen de oude planologische mogelijkheden.

In dit verband kan overigens ook worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een (voor)ontwerpbestemmingsplan niet als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt (zie de eerder aangehaalde uitspraken ABRVS 19 december 2012, Cromstrijen en ABRVS 1 november 2017, Apeldoorn). Van belang is ook, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRVS 9 september 2009 inzake Voorst.

Ad 4: Uitzonderingen op het stelsel van passieve risicoaanvaarding

Er kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen die nopen tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat een voldoende concrete poging tot benutting van de gebruiksmogelijkheden moet worden gedaan. Deze feiten en omstandigheden liggen vaak in de eigendomssfeer (ABRVS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp en ABRVS 16 maart 2011, Enschede): het gaat dan om de omstandigheid, dat de gerechtigde “niet vrijelijk over het object kon beschikken”, bijvoorbeeld door vruchtgebruik (casus “Enschede”) of erfpacht (casus “Pijnacker-Nootdorp”), mits uiteraard ten tijde van de beslissing tot het vestigen van het vruchtgebruik of het erfpachtsrecht het nadeel nog niet voorzienbaar was. Ook kan met het oog op een bestemmingswijziging niet “zomaar” een bestaande huurovereenkomst worden opgebroken of beëindigd. In de zaak ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1037, Texel is uitgesproken dat van een eigenaar/exploitant van een bedrijfsoptal niet gevergd kon worden dat deze het eigen gebruik van de opstal opgaf om

daarin door een ander de “hoogste waarde” te doen realiseren. De rechter is van mening dat onder dergelijke omstandigheden de gevolgen van het “verzwaren” van de eigendom niet in de risicosfeer van de aanvrager liggen.

Gelet op het voorgaande heeft het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding met name betekenis voor het teloor gaan van bouw- en gebruiksmogelijkheden van niet verhuurd en niet verpacht vastgoed en lijkt toepassing daarvan ten aanzien van bouwmogelijkheden van verhuurd of verpacht vastgoed, alsmede de eigen benutte c.q. actuele gebruiksvorm, “problematisch”. Daar waar het gaat om verlies van bouwmogelijkheden van objecten die in gebruik zijn bij de eigenaar lijkt een beroep op “passieve risicoaanvaarding” nog wel verdedigbaar te zijn, maar bij verhuurd vastgoed wordt die kans een flink stuk kleiner. In de planschadejurisprudentie zijn ons geen uitspraken bekend waaruit zou blijken dat de “bestendigheid” van de huur (langdurig of juist niet) en/of de mogelijkheden tot beëindiging van de huur op korte dan wel lange termijn een rol zouden spelen.

Specifiek ten aanzien van de bestaande “grote” Bed & Breakfasts (3 kamers) of Bed & Breakfasts die bijvoorbeeld niet aan de nieuwe parkeereisen kunnen voldoen, speelt als bijzondere omstandigheid dat de betrokken eigenaren in essentie al een succesvolle benuttingspoging hebben ondernomen. De schade die deze eigenaren zullen gaan leiden door enerzijds het wegbestemmen van de benutte aanwendingsmogelijkheden en het limiteren van het overgangsrecht zal derhalve niet kunnen worden “ondervangen” door het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding.

Daarmee zijn meteen de voor- en nadelen van dit “anker” gegeven:

Voordelen:

- het betreft een relatief “eenvoudig” in te zetten instrument;
- het instrument kan ingezet worden ter voorkoming van het moeten toekennen van planschadevergoeding.

Nadelen:

- de reikwijdte van het instrument is in dit geval beperkt tot slechts een deel van het nadeel (namelijk het vereiste van een landschappelijke inpassing van nieuwe zomer- en/of familiehuizen) en zal zich niet uitstrekken over de bevrozing van het aantal zomer- en/of familiehuizen;

- het instrument kan niet worden ingezet om de gevolgen te ondervangen van het onder overgangsrecht brengen van bestaande Bed & Breakfasts die wel aan de huidige, maar niet aan de nieuwe voorwaarden voldoen;
- de reikwijdte van het instrument is beperkt tot “niet-verhuurd” en “niet verpacht” vastgoed, c.q. vastgoed waarbij de eigenaar “vrijelijk over zijn object kon beschikken”;

Gelet op de te verwachten “reikwijdte” van het instrument achten wij dit in het onderhavige geval een naar verwachting in zekere mate effectief instrument ter beperking van planschaderisico, maar vanwege de uitzonderingen die uit de jurisprudentie volgen zal het instrument zeker niet in alle gevallen “werken”.

10 ANKER 2: KANALISERING VAN PLANSCHADERISICO

De meest recente wetswijziging van artikel 6.1 Wro dateert van 25 april 2013. Het bij deze gelegenheid toegevoegde lid 6 van artikel 6.1 Wro luidt:

“Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.”

De wetgever beoogt met deze bepaling te regelen, dat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade wegens “sloopbescherming” en “omgevingsvergunningplichtigheid” (artikel 3.3) en het “achter een afwijkingsbevoegdheid zetten” van bouw- of gebruiksmogelijkheden (artikel 3.6, eerste lid, onder c) pas ontstaat indien vruchteloos om sloopvergunning, omgevingsvergunning dan wel toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is verzocht.

De planschade is op basis van de huidige wettelijke regeling dus als het ware “voorwaardelijk” gemaakt. Alhoewel deze bedoeling van de wetgever niet rechtstreeks uit de wettekst is af te leiden, is de Memorie van Toelichting op het nieuwe artikellid glashelder en verwacht wordt, dat de rechter dienovereenkomstig zal gaan beslissen. In de Memorie van Toelichting wordt het navolgende overwogen over “directe planschade”:

“De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (de eigenaar van een perceel leidt schade, omdat zijn eigen bouwmogelijkheden ingeperkt worden) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo’n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. Hetzelfde geldt voor een aanlegvergunningstelsel: de schade kan pas concreet worden bepaald als de vergunning geweigerd wordt of als er voorwaarden aan de vergunning verbonden worden.

Met het nieuwe zesde lid van artikel 6.1 wordt ondubbelzinnig duidelijk dat schade als gevolg van een bepaling die slechts een bevoegdheid geeft tot een nader besluit, pas bepaald wordt nadat een besluit, gebruik makend van die bevoegdheid, is genomen. Regels in een bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, leiden dus pas eerst tot planschade nadat een beslissing is genomen

omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld een uit te werken bestemming met een daaraan gekoppeld bouwverbod. Er kan in zo'n geval pas schade vastgesteld worden als er is uitgewerkt of als met omgevingsvergunning van het bouwverbod is afgeweken."

Het voorgaande betekent, dat bij "directe planschade" in deze systematiek pas sprake kan zijn van een aanspraak op planschadevergoeding, indien de toepassing van een op de aanwendingsmogelijkheden betrekking hebbende afwijkingsbevoegdheid is geweigerd.

Concreet betekent dit, dat aangezien in het parapluplan een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van het (onder voorwaarden) alsnog mogen bouwen van zomerhuizen en/of familiehuizen, dan wel het alsnog faciliteren van "grote" Bed & Breakfasts, het nieuwe bestemmingsplan op zichzelf beschouwd vooralsnog nog niet tot planschade-aanspraken voor de eigenaren van de betrokken objecten leidt. Deze planschade-aanspraken kunnen pas ontstaan, nadat de eigenaar eerst aan de gemeente om een "afwijkingsvergunning" heeft gevraagd en deze vervolgens niet krijgt (of onder kostenverhogende voorwaarden). Het besluit tot afwijzing van de aanvraag om afwijking vormt in die gevallen pas de basis voor een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Een aandachtspunt kan zijn dat het in voorkomende gevallen op voorhand al duidelijk kan zijn dat niet aan de in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen beleidsmatige randvoorwaarden zal kunnen worden voldaan. In die gevallen wordt de afwijkingsbevoegdheid "zinledig" en bestaat het risico dat de rechter zal oordelen dat van de eigenaar niet gevergd kon worden dat hij eerst om afwijking vroeg. In de enige planschade-uitspraak op dit punt (ABRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2166, gemeente Someren) oordeelde de Afdeling dat het vragen van een afwijking voor de appellant "niet onredelijk belastend" was. Dat houdt "de deur open" voor gevallen waarin dit wèl aan de orde is. Toepassing van een afwijkingsbevoegdheid veronderstelt voorts een ter zake opgesteld beleidskader, dit ter voorkoming van "willekeur".

Naast een behoorlijk "filter" op het aantal potentiële planschadeclaims (in de gevallen dat van de afwijkingsbevoegdheid c.q. vergunningsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt ontstaat geen recht op planschadevergoeding) wordt het indieningsmoment van een potentiële aanvraag in tijd verschoven: de betrokkene zal eerst om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moeten verzoeken vooraleer hij, na afwijzing daarvan, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen.

In het onderhavige geval speelt als complicerende factor dat de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in tijd beperkt is tot 3 jaar na het als ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van het parapluplan. Afhankelijk van de dag waarop het parapluplan onherroepelijk wordt zal de termijn voor het kunnen benutten van de afwijkingsbevoegdheid relatief kort kunnen zijn, in elk geval duidelijk korter dan de 5 jaar na welke eventuele planschade-aanspraken op basis van het parapluplan “verjaren”. Op dit punt heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd. Wij menen opdrachtgever te moeten wijzen op het reële risico, dat met name na het verstrijken van de “3 jaarstermijn” zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid alsnog een “directe entree” tot een planschadeprocedure ontstaat, simpelweg omdat de afwijkingsbevoegdheid dan is “uitgewerkt”. Daardoor zal voor die gevallen de afwijkingsbevoegdheid mogelijk geen beperkende werking op planschaderisico blijken te hebben (en zal indien mogelijk alleen het leerstuk van de “passieve risicoaanvaarding” of het leerstuk van de “compensatie in natura” uitkomst moeten bieden).

De bedoeling van de termijn van drie jaar, zijnde het alsnog kunnen faciliteren van initiatieven en het daarmee op deze wijze voorkomen van planschade, wordt daarmee mogelijk niet gehaald en wellicht wordt zelfs het tegendeel bereikt.

Ten aanzien van de regeling van de Bed & Breakfasts is niet voorzien in een afwijkingsbevoegdheid, zodat met de huidige redactie van de ontwerp-planregels dit instrument niet kan worden ingezet. Zelfs al wordt voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor “grotere” Bed & Breakfasts, dan zal dit geen soelaas bieden voor de gevolgen van het onder (tijdelijk) overgangsrecht zetten van bestaande “grote” Bed & Breakfasts.

De voor- en nadelen van dit “anker” c.q. instrument (“afwijkingsbevoegdheid in paraplulherziening”) laten zich als volgt omschrijven.

Voordelen:

- een afwijkingsbevoegdheid voorkomt (vooralsnog) dat ogenblikkelijk een aanspraak op planschadevergoeding ontstaat. Dat risico wordt in de tijd verschoven naar het moment van de vergunningaanvraag;
- de gemeente kan per individueel geval (lees: per aangevraagde afwijkingsvergunning) afwegen of zij in dat geval het risico op vergoedbare planschade wil lopen. Deze beslissing kan mede worden gebaseerd op een kwantitatieve inschatting van het planschaderisico in het voorliggende geval.

Nadelen:

- het alsnog met afwijking faciliteren van aanwendingsmogelijkheden kan beleidsmatig gezien op gespannen staan met het doel van de nieuwe planologische regeling en/of het door de gemeente gevoerde beleid;
- extra bestuurlijke lasten door het moeten behandelen van aanvragen om een afwijkingsvergunning, met inbegrip van daarop betrekking hebbende bezwaar- en beroepsprocedures;
- een reëel risico op een beperkte of zelfs afwezige “filterwerking” door de “tijdelijkheid” van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze in de ontwerp-planregels is opgenomen;
- het instrument kan niet worden ingezet voor het voorkomen van nadeel bij bestaande “grote” Bed & Breakfasts.

Gelet op de voordelen van het instrument achten wij dit een op zichzelf beschouwd geschikt instrument ter beperking van planschaderisico, dat door opdrachtgever ook al is ingezet, zij het dat wij een reëel risico aanwezig achten dat de reikwijdte en de “tijdelijkheid” van de afwijkingsbevoegdheid een duidelijk nadelige invloed op de werking ervan zal hebben.

11 ANKER 3: REPARATIE IN NATURA

Het planschaderecht biedt mogelijkheden om planschade op een andere wijze dan in geld te vergoeden, bijvoorbeeld door “reparatie” van de oude bestemmingen. Artikel 6.1.3.4 Bro geeft bestuursorganen de mogelijkheid om de schadebeoordelingscommissie hierover te laten adviseren. Het komt regelmatig voor dat aanvragers aangeven alleen te opteren voor een vergoeding in geld, doch dit is blijkens toepasselijke jurisprudentie (ABRvS 27 april 2005, Raalte) niet maatgevend aangezien dit aan de gelijkwaardigheid van het geboden alternatief niet afdoet, aldus de ABRvS in de aangehaalde uitspraak “Raalte”.

Een instructieve uitspraak op dit terrein is de uitspraak ABRvS 16 juli 2014, Waalwijk, zaaknummer 201309494/1/A2. In deze uitspraak accordeert de ABRvS compensatie in natura, mede omdat de gemeente in het planschadebesluit op had genomen dat als “reparatie” niet mogelijk bleek, alsnog een vergoeding in geld zou volgen. Compensatie “in natura” kan op twee manieren:

1. “Reparatie” van het bestemmingsplan

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan aan de betrokken gronden de wegbestemde aanwendungsmogelijkheden worden “teruggegeven”. Dit is echter, zeker als het om meerdere gevallen gaat, een omslachtige en tijdrovende werkwijze die bovendien als extra risico met zich brengt dat in de betreffende planschadebesluiten een “uiterste termijn van reparatie” opgenomen moet worden, die lastig in te schatten is. Bovendien zal het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (thans voorzien op 1 januari 2024) niet meer tot de mogelijkheden behoren.

2. Toezeggen van een omgevingsvergunning met “buitenplanse afwijking”

Een alternatieve manier van “compenseren in natura” is het onder bepaalde randvoorwaarden geven van de gelegenheid aan de eigenaar om een omgevingsaanvraag in te dienen ter benutting van de teloor gegane aanwendungsmogelijkheden. In dat geval hoeft namelijk geen “uiterste datum van reparatie” genoemd te worden omdat het initiatief dan weer bij de eigenaar ligt. De Afdeling heeft deze methodiek principieel akkoord bevonden in de uitspraak ABRvS 29 januari 2020 inzake Oegstgeest. Deze methode is minder bewerkelijk dan het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, maar heeft wel als nadeel dat in beginsel een verplichting tot betaling in geld kan blijven bestaan, namelijk in de gevallen dat de aanvrager maar voor een deel van de wegbestemde

aanwendingsmogelijkheden om een omgevingsvergunning vraagt. Dat volgt uit de uitspraak ABRvS 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1656, gemeente Bergen NH, waarin de Afdeling overweegt:

“De Afdeling merkt hierbij op dat ingeval [verzoeker] een aanvraag doet voor een vergunning waarmee een geringere waarde wordt gecompenseerd dan de vastgestelde tegemoetkoming van € 318.500,00 en deze vergunning ook wordt verleend, hem alsnog een tegemoetkoming in geld toekomt ter hoogte van het verschil tussen de vastgestelde tegemoetkoming en de waarde die door de verleende vergunning wordt gecompenseerd.”

In het onderhavige geval lijkt ons, gelet op de aard van de te verlenen omgevingsvergunning (bouw van additionele zomerhuizen of familiehuizen, dan wel de realisering van een “grote” Bed & Breakfast)) het risico op een slechts gedeeltelijke reparatie reëel aanwezig.

Een belangrijk voordeel van het “compenseren in natura” door middel van het toezeggen van een “buitenplanse afwijkingsvergunning” is dat dit instrument, anders dan reparatie van het bestemmingsplan, ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog kan worden ingezet. Het zal dan gaan om het toezeggen van medewerking aan een omgevingsvergunning voor een “buitenplanse omgevingsplanactiviteit”.

Voor het kunnen compenseren van planschade in natura bestaat echter een belangrijke “valkuil”. Het “repareren in natura” is namelijk alleen mogelijk indien ten tijde van het nemen van het planschadebesluit de aanvrager nog eigenaar is van de getroffen onroerende zaak. Indien het getroffen object is verkocht en geleverd aan derden, dan heeft “compensatie in natura” geen zin meer, omdat daarmee de nieuwe eigenaar het voordeel toevalt, niet de oude eigenaar (die de schade heeft geleden). Voor een aansprekend voorbeeld uit de jurisprudentie is te wijzen op de uitspraak ABRvS 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1324, Coevorden. Deze lijn is recentelijk meermaals door de Afdeling bevestigd, bijvoorbeeld in de uitspraak ABRvS 3 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:436, Sittard-Geleen.

Gelet op voorgaande overwegingen laten de voor- en nadelen van dit “anker” c.q. instrument zich als volgt duiden:

Voordelen:

- Compensatie in natura kan het moeten vergoeden van (forse) schadevergoedingen in geld voorkomen;
- De gemeente kan, in plaats van het schade-aspect aan “de voorkant” te regelen, afwachten of er überhaupt planschadeclaims binnenkomen;
- Het gebruik van dit instrument door het toezeggen van een “afwijkingsvergunning” is ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog mogelijk.

Nadelen:

- Het alsnog faciliteren van de oude aanwendingsmogelijkheden is, zeker indien inmiddels een afwijkingsvergunning is geweigerd, strijdig met het te voeren ruimtelijke beleid en toepassing van het instrument kan daarmee tevens leiden tot een precedentwerking;
- Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan geen “reparatieplan” meer in procedure worden gebracht, hetgeen de bruikbaarheid van dit instrument beperkt tot het verlenen van wat momenteel een “buitenplanse afwijkingsvergunning” wordt genoemd (onder de Omgevingswet: omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit), waarbij een risico op slechts gedeeltelijke compensatie in natura bestaat;
- De mogelijkheid tot het compenseren in natura is alleen toepasbaar indien de eigendomsverhoudingen niet gewijzigd zijn, hetgeen de gemeente niet in de hand heeft.

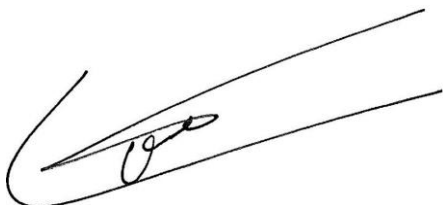
Gelet op de nadelen en de nog beperkte beschikbaarheid van het instrument achten wij dit op zich een bruikbaar, maar niet het meest “voor de hand liggende” instrument ter beperking van planschaderisico en zeker niet het “enige” instrument.

12 CONCLUSIES

Op basis van voorgaande overwegingen trekken wij de volgende conclusies:

1. Het wegbestemmen van onbenutte bouwmogelijkheden voor de realisering van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen en het realiseren van “grote” Bed & Breakfasts leidt in beginsel tot planschaderisico in de sfeer van “waardevermindering”. Voor het vergoeden van inkomensschade in de zin van “gederfde inkomsten uit een niet aangevangen exploitatie” biedt het planschaderecht geen ruimte;
2. Van planschaderisico is alleen sprake indien het betrokken object “in de hoogste waarde wordt aangetast”. Wij kwalificeren wij het planschaderisico als “reëel en in potentie substantieel”;
3. Daar waar de eigendom van de objecten is verkregen vóór het ontstaan van de huidige mogelijkheden tot het “bij recht” bouwen van nieuwe zomerhuizen en/of familiehuizen zal sprake zijn van het “vervallen van tijdelijk voordeel”, hetgeen een belemmering is voor een tegemoetkoming in planschade;
4. Voor het beheersen van planschaderisico’s staan gemeenten instrumenten ter beschikking, zijnde: het leerstuk van de “actieve en passieve risicoaanvaarding”, het “kanaliseren van planschaderisico” en het “compenseren in natura”. Elk van de instrumenten heeft zijn eigen toepassingsbereik, voordelen en nadelen;
5. Ten aanzien van bestaande “grote” Bed & Breakfasts leidt de tijdelijkheid van het gebruiksovergangsrecht tot een reëel en substantieel planschaderisico dat nagenoeg niet is te ondervangen met de genoemde instrumenten (behoudens misschien compensatie in natura);
6. Het leerstuk van het normaal maatschappelijk risico is in beginsel van toepassing op “directe planschade”, maar hiervan mogen bij de beperking van planschaderisico “geen wonderen worden verwacht”.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur.